



## **Convitto Nazionale “Pietro Giannone” e scuole annesse**

Piazza Roma, 27 82100 Benevento- Tel. 0824 21713 - Fax 0824 19909539  
C.F. 80002810622 - Codice Meccanografico BNVC01000A codice univoco UFSGPI  
C.F. 80004690626 - Codice Meccanografico BNMM00800N  
E-mail: [bnvc01000a@istruzione.it](mailto:bnvc01000a@istruzione.it) - [bnvc01000a@pec.istruzione.it](mailto:bnvc01000a@pec.istruzione.it)  
Url: [www.convittonazionalebn.edu.it](http://www.convittonazionalebn.edu.it)

# **REGOLAMENTO PER IL CALCOLO DEL CANONE E PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI**



**Approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 6 maggio 2022 con delibera N. 36/2022**

**Premessa**

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 ovvero in prodotti alimentari. 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.

Nella provincia di Benevento sono presumibilmente presenti terreni gravati da "enfiteusi", "livello" e "usi civici" in favore di soggetti privati, sui quali il Convitto Nazionale Pietro Giannone" di Benevento, di seguito indicato solo come ENTE, risulta "Concedente".

Premesso che il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente, l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

All'enfiteuta dunque è concesso il diritto di affrancare in qualsiasi momento, pagando al proprietario, che non può opporsi all'esercizio di tale diritto, una somma che l'art. 1 comma 4 della L. n. 607/1966 indicava pari a 15 volte il canone annuo (art. 971).

Più compiutamente la circolare n. 29104/2011 dell'Agenzia del Territorio, superando la precedente nota ministeriale e aderendo al principio indicato dalla Corte Costituzionale, ha indicato come valido il criterio dell'indennità di esproprio per pubblica utilità dei fondi rustici per rapportare i canoni ed il capitale di affrancazione alla effettiva realtà economica, senza più fare ricorso al criterio del reddito dominicale rivalutato, ormai di obsoleta applicazione, nonostante la successiva normativa in tema di determinazione dei coefficienti di rivalutazione dei redditi dominicali (L. n. 228/2012 e successive modificazioni di cui L. n. 208/2015).

Tanto premesso, si disciplina il presente regolamento per il calcolo del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi, livelli e usi civici.

**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 appartiene al Convitto Nazionale "Pietro Giannone" di Benevento, 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. Possono chiedere l'affrancazione il titolare del diritto di enfiteusi, risultante da trasferimenti del relativo diritto con atto pubblico, ovvero in assenza di questi i possessori ed i relativi eredi già iscritti nelle partite catastali d'impianto.

**Art. 3- Gestione e controllo del procedimento**

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Ente Convitto, che si avvale di tecnici competenti per la predisposizione degli atti da sottoporre all'approvazione del Consiglio d'Amministrazione dell'ENTE, al fine di procedere alla successiva stipula con atto notarile.

**Art. 4- Avvio del procedimento**

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al legale rappresentante dell'ENTE, corredata di tutti i documenti utili per la

concessione dell'affrancazione. 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 e accertando, limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta. 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 - Affrancazione**

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere comunque corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

#### **Art. 6 - Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione**

La stima per la determinazione del valore del canone enfiteutico, del capitale di affranco e delle cinque annualità pregresse è affidata, tramite accordo di collaborazione a titolo oneroso, all'Agenzia delle Entrate che, come disposto dall'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n.300, introdotto dall'art.6, comma 1, lett b) del decreto-legge 2 marzo 2012 n.16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 ".....è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e degli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59".

#### **Art. 7 - Conclusione fase istruttoria**

Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 4 e ricevuta la relazione di stima richiesta all'Agenzia delle Entrate, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, stabilito come descritto nel precedente art. 5, nonché dell'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.

Ricevuto il pagamento, il Responsabile del procedimento prenderà contatti con il notaio rogante per la stipula dell'atto di affranco.

Sarà competenza del notaio rogante procedere alla registrazione, trascrizione e voltura.

#### **Art. 8- Spese**

Tutte le spese inerenti all'affrancazione dei livelli, enfiteusi, usi civici sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:

- a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
- b) Tutte le spese relative e propedeutiche all'eventuale atto di affrancazione, quali: relazione del tecnico istruttore ed indagini preliminari, certificati urbanistici, visure catastali e ipotecarie, ispezioni ed altra documentazione eventualmente non fornita dalla parte richiedente, accordo di collaborazione con l'Agenzia



delle Entrate;

c) Tutte le spese relative alla stipula e conseguente registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc..

Il versamento di cui alle lettere a) e b) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore dell'Ente preliminarmente all'Atto di affrancazione.

Il richiedente, una volta effettuati gli adempimenti di cui alla lettera b), dovrà fornire a questo Ente copia dei relativi atti.

#### **Art. 9 - Pubblicità del regolamento**

Copia del presente regolamento, sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art. 10 - Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla delibera di approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.