

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

STRUTTURA PROPONENTE: U.O.C. Patrimonio
OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI ANNUALI E PER L'AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLI, CENSI ED ENFITEUSI
L' Estensore Zalaffi Caterina
Il Dirigente e il Responsabile del Procedimento, con la sottoscrizione della proposta di delibera, di pari oggetto n. 0000197 del 19/02/2025 <i>Hash pdf (SHA256): c3b5dbc7784f4dbdc7836101dc3e558e589365a5b31603654d1d4f86cc4cca6a</i> attestano che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed utile per il servizio pubblico. Il presente provvedimento contiene un trattamento di categorie particolari di dati personali: No Il Responsabile del Procedimento: Ghezzi Andrea Il Dirigente: Ghezzi Andrea Ulteriori firmatari della proposta:
Il Funzionario addetto al controllo di budget, con il visto della proposta di delibera di pari oggetto n. 0000197 del 19/02/2025 <i>Hash pdf (SHA256): c3b5dbc7784f4dbdc7836101dc3e558e589365a5b31603654d1d4f86cc4cca6a</i>
La Direttrice Amministrativa - Dott.ssa Antonella Valeri
La Direttrice Sanitaria - Dott.ssa Assunta De Luca
La Direttrice dei Servizi Sociali - Dott.ssa Patrizia Castellucci
Il Direttore Generale Dott. Marco Torre

STRUTTURE ASSEGNATARIE DEL PRESENTE ATTO:

DIPARTIMENTO TECNICO

Dipartimento Governo economico e delle Gestioni economiche e finanziarie

IL DIRETTORE DELLA U.O.C. PATRIMONIO

VISTO il Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992 n. 502 "Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421" e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 24 Febbraio 2005, n. 40 "Disciplina del Servizio Sanitario Regionale" e s.m.i.;

PREMESSO

- che è recentemente emerso che l'Azienda Usl Toscana Sud Est – al pari di altri enti del SSR – in alcuni casi risulta titolare della posizione giuridica di "concedente di diritti di godimento su cosa altrui" relativamente ad immobili gravati da enfiteusi, censi o livelli;
- che tale titolarità giunge alla AUSL TSE a seguito dei vari passaggi della proprietà dei beni del patrimonio immobiliare - aventi destinazione sanitaria - che nel tempo sono stati disposti dalle riforme in materia di Servizio Sanitario avvicendatesi nel corso degli anni;
- che i suddetti trasferimenti in alcuni casi hanno comportato la successione nelle posizioni di nudo proprietario, precedentemente intestate a Comuni o a Enti oggi soppressi, da parte delle attuali Aziende USL, ma che tali situazioni non sempre risultano direttamente dalle estrazioni catastali, le quali spesso riferiscono ancora la proprietà dei beni interessati ad enti cessati o che comunque ad oggi non sono più i titolari dei diritti del concedente;

DATO ATTO

- che sono attualmente in corso approfondimenti tecnici e normativi sull'argomento, finalizzati, fra l'altro, anche a valutazioni di adeguatezza ed opportunità in merito al compimento di ricerche storiche e di archivio riguardanti le vicende relative al trasferimento di diritti reali su immobili che ancora oggi si trovano nella disponibilità di enfiteuti o livellari;
- che, nel tempo, i passaggi di titolarità dei suddetti beni, in un primo momento sono transitati a favore delle ex Aziende UU.SS.LL. 7, 8 e 9, che erano territorialmente ricomprese nell'attuale area di pertinenza dell'Azienda USL Toscana Sud Est, per poi finire, in epoca attuale, nella sfera di competenza giuridica dell'Azienda USL Toscana Sud Est;
- che, poiché nella maggioranza dei casi i censi o livelli risultano ancora intestati ad Enti oggi non più esistenti o ai Comuni, è necessario non solo considerare le concrete modalità con le quali possono essere condotte le relative ricerche, ma anche definire un iter amministrativo volto ad aggiornare le intestazioni dei diritti di cui si tratta, garantendo condizioni di trasparenza e parità di trattamento nei confronti dei soggetti obbligati;

VERIFICATO

- che il contratto agrario di livello, in uso sin dal Medioevo, consiste nel trasferimento della possibilità di sfruttare economicamente un immobile (terreno agricolo o fabbricato), con l'obbligo a carico del livellario di migliorare il fondo e di pagare un corrispettivo periodico, la cui entità è fissata in valuta, nel caso del censo, oppure in natura, nel caso del livello;
- che sia il censo che il livello, nella loro disciplina attuale, vengono costantemente assimilati dalla giurisprudenza (Cass. 1366/1961, Cass. 1682/1963, Cass. 64/1997) al diritto reale di godimento sul fondo altrui denominato "enfiteusi" e trattato dal Libro Terzo del Codice Civile;
- che la materia è attualmente disciplinata da varie fonti (più estesamente citate nella nota finale al regolamento del quale si propone l'adozione) ed in particolare dagli articoli 957 e ss. del Codice Civile, dalla legge 11/6/1925 n. 998 e dalla L. 18.12.70 n. 1138;
- che l'enfiteusi rappresenta il caso più ampio dei diritti sulla cosa altrui, con attribuzione ai soggetti Livellari di tutti i poteri di disporre della stessa, senza comunque comportare il venir meno del diritto del Concedente, che rimane sempre nudo proprietario del bene;

- che il livellario/enfiteuta è anche titolare di un diritto potestativo che, quando esercitato, gli consente di riscattare la piena proprietà dell'immobile richiedendone l'affrancazione, la quale si ottiene pagando al nudo proprietario una somma di denaro - detta anche "capitale di affrancazione" - la cui entità viene determinata mediante criteri di computo stabiliti dalla normativa;

RILEVATO

- che nel corso di ricerche catastali da parte di privati e/o di notai per l'espletamento di pratiche immobiliari - come ad esempio per l'accensione di mutui ipotecari, l'effettuazione di successioni, per la conclusione di compravendite, ecc. - è stata riscontrata la permanenza di oneri livellari a carico di alcuni beni di cui risultano beneficiari enti ormai soppressi, o i Comuni;
- che in questi casi le obbligazioni che provengono dai livelli gravano tuttora sul bene interessato, in quanto derivanti da rapporti contrattuali che, pur risalenti nel tempo, non sono mai stati estinti;
- che i relativi oneri sussistono a carico di quei soggetti che, avendo attualmente nella propria disponibilità il bene gravato, ne risultano a tutti gli effetti gli odierni Livellari, per effetto di un'obbligazione che viene definita "*propter rem*";
- che anche se le prestazioni tipiche, di corresponsione del canone e di obbligo di miglioramento del bene, non sono state eseguite per lungo tempo, per la dottrina i relativi diritti non sono prescritti e, in alcuni casi, sono oggi da riferire all'Azienda USL TSE, in quanto soggetto terminale dei vari passaggi di titolarità degli immobili a destinazione sanitaria ai quali gli stessi si riferiscono;

CONSIDERATO

- che il diritto a ricevere il pagamento di ciascuna singola annualità del canone è soggetto a prescrizione quinquennale ai sensi dell'art. 2984 del Codice Civile, mentre la generica obbligazione al pagamento del canone è concordemente ritenuta imprescrittibile, in quanto elemento insopprimibile del rapporto enfiteutico, e ciò finché non intervenga esplicita estinzione - nei modi stabiliti per legge - di quel contratto che l'aveva inizialmente determinata;
- che i trasferimenti dei beni nel tempo intervenuti - talvolta anche a seguito di più passaggi - pur realizzando l'alienazione degli stessi a nuovi Livellari, sono comunque avvenuti mantenendo tutti i vincoli che gravano sull'immobile in ragione del rapporto enfiteutico, a favore del Concedente originario o del suo avente causa,
- che recentemente alcuni soggetti sono venuti a conoscenza dell'esistenza di livelli o enfiteusi a carico di immobili che oggi si trovano nella loro disponibilità;
- che i suddetti hanno informalmente dato notizia a questa Azienda del loro interesse a conseguire il consolidamento in un pieno diritto di proprietà del dominio del livellario di cui sono titolari e della nuda proprietà della quale è titolare la AUSL TSE, esercitando la possibilità di affrancazione prevista per legge;

VALUTATO che il contesto sopra descritto denota la necessità di dotare l'Azienda di uno strumento giuridico a valenza generale che definisca le modalità di gestione dei casi in cui si riscontri la sussistenza di diritti enfiteutici, ivi comprese le procedure ed i criteri di calcolo del capitale per l'affrancazione, qualora l'Azienda USL TSE si trovi a dover gestire le richieste di quei livellari che intendono esercitare il loro diritto al conseguimento della piena proprietà dei beni gravati da livelli, come stabilito dalla legge;

DATO ATTO

- che in passato, analoghe situazioni che si sono verificate presso altri enti del Servizio Sanitario Regionale hanno dato luogo alla predisposizione di appositi regolamenti per disciplinare la materia di cui si tratta;
- che l'Azienda Usl Toscana Sud Est ad oggi è invece ancora sprovvista di uno strumento regolamentare in materia;
- che a livello regionale è stato recentemente costituito un gruppo di lavoro composto da referenti di tutte le Aziende ed enti del S.S.R. e coordinato dalla Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale,

avente lo scopo di elaborare un comune *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* nonché la predisposizione del modulo unico di richiesta di affrancazione degli immobili gravati da livelli, con l'obiettivo di portare in approvazione presso ciascun ente interessato il testo finale prodotto dal gruppo di lavoro medesimo;

- che la Regione Toscana, con nota della Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale, acquisita agli atti della AUSL TSE con il protocollo n. 0013628 del 17/01/2025, ha formalmente trasmesso alle Aziende ed agli Enti del S.S.R. il materiale elaborato dal gruppo di lavoro, con l'indicazione di procedere all'approvazione del Regolamento e del modulo *“Modello A”* ad esso allegato;

VISTO che il tema dei livelli e della loro affrancazione è stato incluso dalla Regione Toscana nell'ambito delle Azioni di Efficientamento del SSR per l'anno 2024, anche con lo scopo di promuovere specifiche azioni coordinate in materia, uniformi nell'intero ambito territoriale regionale;

VISTA la bozza di regolamento allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ivi compreso il modulo di richiesta allegato;

RITENUTO quindi di procedere all'approvazione del *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* e del modulo di richiesta ad esso allegato, la cui vigenza decorrerà dalla data di esecutività del presente atto;

ATTESTATA la legittimità e la regolarità formale e sostanziale della presente proposta;

PROPONE AL DIRETTORE GENERALE

Di aderire alla richiesta della della Regione Toscana formulata con nota acquisita agli atti della AUSL TSE con il protocollo n. 0013628 del 17/01/2025, con la quale la Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale ha formalmente trasmesso il testo del *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* , con l'indicazione di procedere all'approvazione dello stesso e del modulo ad esso allegato;

Di approvare quindi il *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* ed il modulo di richiesta di affrancazione ad esso allegato, la vigenza dei quali decorrerà dalla data di esecutività del presente atto;

Di dare atto che l'adozione della presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

Di trasmettere il presente atto, per opportuna conoscenza

- al Dipartimento Governo economico e delle Gestioni Economiche e Finanziarie;
- al Dipartimento Tecnico;

Di stabilire che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge 7 Agosto 1990 n° 241 e smi, art. 6 è il Direttore della U.O.C. Patrimonio dott. Andrea Ghezzi;

Di dare pubblicità al *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* , oltre che mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, nella competente sezione del sito web aziendale e secondo le modalità previste per gli atti regolamentari aziendali;

**Il Direttore
della U.O.C. Patrimonio
dott. Andrea Ghezzi**

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana N° 13 del 27 gennaio 2025 con cui si nomina il Dott. Marco Torre nell'incarico di Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Sud Est, con la decorrenza

indicata nel contratto di diritto privato il quale ultimo, sottoscritto in data 29 gennaio 2025 fra il Presidente della Regione Toscana ed il Direttore Generale nominato, reca la data del 30 gennaio 2025;

RICHIAMATA la propria Delibera N. 94 del 30 gennaio 2025 di insediamento del Dott. Marco Torre nelle funzioni di Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Sud Est a far data dal 30 gennaio 2025 e di presa d'atto del contratto di prestazione d'opera intellettuale per lo svolgimento delle proprie funzioni;

LETTA E VALUTATA la sopra esposta proposta di deliberazione presentata dal Direttore della UOC Patrimonio avente ad oggetto *“Approvazione del Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* ;

PRESO ATTO dell'attestazione della legittimità nonché della regolarità formale e sostanziale, espressa dal Dirigente che propone il presente atto;

VISTO il parere favorevole della Direttrice Amministrativa e della Direttrice Sanitaria;

DELIBERA

per quanto sopra premesso, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato:

Di aderire alla richiesta della della Regione Toscana formulata con nota acquisita agli atti della AUSL TSE con il protocollo n. 0013628 del 17/01/2025, con la quale la Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale ha formalmente trasmesso il testo del *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* , con l'indicazione di procedere all'approvazione dello stesso e del modulo ad esso allegato;

Di approvare quindi il *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* ed il modulo di richiesta di affrancazione ad esso allegato, la vigenza dei quali decorrerà dalla data di esecutività del presente atto;

Di dare atto che l'adozione della presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

Di trasmettere il presente atto, per opportuna conoscenza

- al Dipartimento Governo economico e delle Gestioni Economiche e Finanziarie;
- al Dipartimento Tecnico;

Di stabilire che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge 7 Agosto 1990 n° 241 e smi, art. 6 è il Direttore della U.O.C. Patrimonio dott. Andrea Ghezzi;

Di dare pubblicità al *“Regolamento per la determinazione dei canoni annuali e per l'affrancazione degli immobili gravati da livelli, censi ed enfiteusi”* , oltre che mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, nella competente sezione del sito web aziendale e secondo le modalità previste per gli atti regolamentari aziendali;

Di incaricare la UOC Affari Generali:

- di provvedere alla pubblicazione all'Albo *on line*, ai sensi della Legge 18 Giugno 2009 n° 69, art. 32 comma -1, consultabile sul sito WEB istituzionale;
- di trasmettere il presente atto, contestualmente alla sua pubblicazione, al Collegio Sindacale, ai sensi della Legge Regionale 24 Febbraio 2005, n° 40 e smi, art. 42, comma 2.

**Il Direttore Generale
(dott. Marco Torre)**

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI ANNUALI E PER L’AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLI, CENSI ED ENFITEUSI DELL’AZIENDA USL TOSCANA SUD EST.

Premesse

L’enfiteusi, disciplinata dal Codice Civile dall’art. 957 e ss., è definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) ha il dominio utile del fondo ed è, di contro, obbligato a migliorare il fondo e a pagare al proprietario (concedente) un canone annuo.

Il regime giuridico del così detto “livello”, contratto agrario ormai in disuso, consistente nella concessione pluriennale o perpetua di un fondo a fronte del pagamento di un canone annuo, è equiparato all’enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi ed unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento (Cassazione civile, Sez. VI, sentenza n. 9135 del 6 giugno 2012).

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione come statuito dall’art. 1164 del Codice Civile, né l’enfiteuta o il livellario può usucapire il diritto del concedente. Ai sensi della normativa vigente, pertanto, all’enfiteuta e al livellario (o utilista) è concessa la facoltà di diventare pieno proprietario del bene mediante l’istituto dell’affrancazione. L’affrancazione costituisce il diritto potestativo dell’enfiteuta o del livellario (o utilista) di acquistare il dominio diretto del fondo su cui insiste il diritto del concedente (o direttario), tale che unito al dominio utile del Livellario (o Utilista o Enfiteuta) questo riassume in se la proprietà del medesimo fondo. L’affrancazione avviene pagando una somma corrispondente a 15 annualità del canone enfiteutico o livellario, opportunamente rivalutata secondo i principi giuridici e la giurisprudenza del nostro ordinamento, oltre al versamento delle ultime cinque annualità del canone, qualora le stesse non fossero state corrisposte.

Articolo 1 - Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il procedimento e le modalità di calcolo per l’aggiornamento dei canoni enfiteutici, livellari, e dei censi per permettere l’affrancazione sui beni immobili, ancora intestati ad Enti soppressi con la riforma sanitaria di cui alla legge 833/1978 o ai Comuni a seguito della riforma sanitaria di cui al Dlgs. 502/1992 e afferenti alle ex Aziende USL 7, USL 8 E USL 9 ora confluite nell’Azienda USL TOSCANA SUD EST e su beni immobili comunque pervenuti, ai sensi della normativa regionale vigente, con diverso titolo nel patrimonio dell’Azienda USL TOSCANA SUD EST (ai sensi dell’art 971 e ss. del C.C.) e nel rispetto della normativa speciale e della giurisprudenza intervenuta, ed individua i criteri per le modalità di calcolo del capitale di affranco, siano esse riferibili ad enfiteusi rustiche che urbane di beni immobili, ai sensi della normativa vigente.

Articolo 2 – Titolarità, avvio e gestione del procedimento amministrativo

La gestione del procedimento di cui trattasi è di competenza della U.O.C. Patrimonio, dell’Azienda USL TOSCANA SUD EST d’ora in poi denominata Struttura, direttamente o tramite personale incaricato.

La Struttura provvederà all’acquisizione della domanda di affrancazione dalla parte interessata, ovvero colui che risulta intestatario secondo i pubblici registri e che può chiedere l’affrancazione dei terreni e/o fabbricati e/o delle unità immobiliari di cui è titolare

La parte interessata può presentare apposita richiesta, in competente bollo, indirizzata al Direttore della U.O.C. Patrimonio dell’Azienda USL TOSCANA SUD EST (di seguito Azienda), a mezzo di:

- a) raccomandata a mezzo posta o consegna a mano all’indirizzo “Azienda USL Toscana Sud Est - Ufficio Protocollo, sede Legale di Arezzo -Via P. Calamandrei 173 52100 AREZZO”
- b) PEC all’indirizzo “ ausltoscanasudest@postacert.toscana.it”.

La suddetta richiesta deve essere redatta in conformità al modello A) allegato al presente regolamento ed eventualmente corredata delle indicazioni di carattere generale ivi richieste, oltre alla copia del documento

di identità del richiedente. Qualora l'interessato intendesse utilizzare un diverso formato, nello stesso dovranno essere contenute tutte le informazioni previste dal modello.

La richiesta di affrancazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli intestatari, cosiddetti "Livellari", qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero cointestati, con dichiarazione espressa, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, di assumersi personalmente tutti gli oneri dell'affrancazione nomina del soggetto che si accollerà tali oneri, con sottoscrizione del medesimo per accettazione.

La Struttura provvederà all'acquisizione della domanda di affrancazione, contenente tutte le informazioni di cui all'allegato A al presente Regolamento, unitamente al versamento di 200,00 euro a titolo di diritti di istruttoria.

La Struttura, sulla scorta degli elementi forniti all'interno della domanda, provvederà alla ricerca della pratica e della documentazione, eventualmente presente all'interno del Registro degli Enti e dei Livelli, verificando la reale esistenza del rapporto enfiteutico sui beni oggetto di domanda.

Successivamente, a seguito di verifica positiva da parte della Struttura, il richiedente effettuerà, a sua cura e spese, la ricerca delle note ipotecarie relative all'enfiteusi o al livello che grava sui beni oggetto di domanda.

La struttura, acquisiti tutti gli elementi necessari, provvederà ad inoltrare richiesta alla Regione Toscana per l'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale, per il trasferimento a titolo gratuito al patrimonio dell'Azienda dei diritti reali dei beni immobili indisponibili con vincolo sanitario, che risultano ancora intestati agli enti ospedalieri disciolti, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale Toscana n. 77/2017, per la successiva trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a favore dell'Azienda e contro i beni oggetto di domanda.

I Decreti di trasferimento sono richiesti dall'Azienda alla Regione a seguito di ricognizione complessiva, in caso di contenzioso o trimestralmente qualora i notai roganti ne facciano richiesta.

In caso di urgenza e nel caso in cui i notai roganti non ne ritengano necessaria la preventiva acquisizione, è consentito, d'intesa fra le parti, di procedere alla stipula dell'atto di affrancazione.

Ai fini dell'inquadramento urbanistico e/o catastale, nonché della determinazione dei successivi corrispettivi per l'affrancazione del livello, il richiedente dovrà presentare la seguente documentazione amministrativa e/o tecnica:

- a. copia della più recente Iscrizione Ipotecaria, in carta libera, rilasciata dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle eventuali restrizioni (annotazioni);
- b. visura catastale in forma storica aggiornata a 45 giorni prima della richiesta;
- c. estratto di mappa catastale;
- d. estratto di mappa del cessato Catasto Leopoldino e dell'eventuale frazionamento (cartoncino);
- e. sovrapposizione colorata tra le suddette cartografie, con individuazione delle varie porzioni degli immobili di cui si chiede l'affrancazione;
- f. documentazione completa del Catasto Fabbricati, con schede planimetriche, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, nel caso di unità immobiliari urbane;
- g. copia dell'atto di provenienza (successione, donazione o compravendita, divisione, ecc.);
- h. estratto cartografico e normativo dello strumento urbanistico in cui ricade l'immobile da affrancare oltre alla sovrapposizione dello stesso al catastale, evidenziando gli/l' immobili/e in oggetto, con stralcio delle relative N.T.A. ed una breve nota tecnica con indicazione delle superfici scoperte per ogni tipologia di destinazione urbanistica (solo se presenti aree scoperte/resedi/corti/terreni in genere);
- i. autocertificazione dello stato civile del livellario/enfiteuta e di tutti gli altri contitolari richiedenti l'affrancazione;
- j. copia del documento d'identità del richiedente in corso di validità;
- k. relazione tecnica degli immobili, sottoscritta dal tecnico di parte e resa in forma di autocertificazione, attestante in caso di aree edificate la legittimazione urbanistico edilizia e la conformità catastale, la certificazione della non possibilità di ampliamento, sopraelevazione e

edificazione del lotto su cui insiste l'immobile; attestante inoltre la data di costruzione dell'edificio da affrancare, specificando l'anno o l'intervallo di tempo in cui l'edificazione è avvenuta, sulla base di elementi oggettivi quali atti di compravendita o titoli edilizi o altro;

- l. ricevuta di versamento delle spese di istruttoria;
- m. documento di identità e codice fiscale degli intestatari / legale rappresentante e visura camerale se ditta.

In caso di possibilità di ampliamento, sopraelevazione e edificazione del lotto su cui insiste l'immobile dovranno essere dichiarati nella relazione i mq. di Superficie Utile Lorda potenzialmente realizzabili.

In caso di immobile con età superiore a 70 anni il tecnico dovrà fornire tutti gli elementi volti alla verifica dell'interesse culturale richiesti ai sensi dell'art. 12 del Dlgs. n. 42/2004, redigendo l'apposita relazione che sarà cura dell'Azienda trasmettere ai competenti organi del MIC.

Le relative spese tecniche per la produzione della documentazione richiesta saranno interamente a carico del richiedente.

L'istruttoria deve essere completata entro 90 giorni salvo giustificati motivi. Qualora il responsabile del procedimento ritenga necessario acquisire ulteriore documentazione rispetto a quella presentata, ne da comunicazione entro 45 giorni all'interessato fissando i termini entro i quali deve adempiere. Il termine del procedimento è sospeso fino alla presentazione delle integrazioni. Qualora la procedura non dia esito positivo l'istruttoria sarà chiusa con esito negativo. I termini del procedimento sono sospesi in caso di fabbricati soggetti a verifica d'interesse culturale, fino alla conclusione di verifica del MIBACT ed alla relativa emanazione del decreto di vincolo o della ricezione della comunicazione di assenza di interesse culturale.

Il canone livellario o enfiteutico come determinato al successivo articolo 4 deve essere corrisposto nei termini stabiliti dall'Azienda. Oltre al canone dell'anno di riferimento sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti, fino ai cinque anni pregressi, maggiorati degli interessi legali.

Nel caso in cui il pagamento del corrispettivo avvenga nell'anno in cui è stata richiesta l'affrancazione i canoni dovuti con gli interessi oltre il capitale di affrancazione sono cinque.

Nel caso in cui il pagamento del corrispettivo totale di affrancazione avvenga nell'anno successivo a quello della richiesta, oltre i 90 giorni rispetto alla trasmissione del calcolo del corrispettivo, dovrà essere versato un ulteriore canone.

Nei casi in cui il pagamento del corrispettivo avvenga dopo due o più annualità rispetto alla richiesta di affrancazione devono essere pagati ulteriori canoni per le due o più annualità.

La Struttura provvederà alla verifica della documentazione tecnica prodotta dal richiedente e comunicherà l'esito sulla completezza di quanto pervenuto; in caso di non presenza di decreto di vincolo, in cui si accerti che l'immobile abbia un'età superiore 70 anni, sarà facoltà della Struttura dare indicazioni al richiedente in merito alla redazione di tutti gli elementi volti alla verifica dell'interesse storico artistico richiesti ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n. 42/2004;

La Struttura provvederà ad eseguire il calcolo del capitale di affrancazione, del canone livellare annuo e dei canoni pregressi riferiti agli ultimi cinque anni precedenti alla domanda di affrancazione, in relazione ai beni oggetto di domanda che risultano gravati da enfiteusi o livello di cui trattasi secondo le modalità e procedure previste dal presente regolamento.

Il calcolo delle somme risultanti, effettuate conformemente all'art. 115.1 della legge regionale toscana 40/2005 come modificata dalla legge regionale toscana n. 14/2020, saranno comunicate al richiedente, assieme alle relative modalità e tempistiche di versamento.

Il Richiedente, qualora intendesse ancora affrancare il livello, provvederà all'accettazione della stima del valore di affrancazione del livello ed a effettuare il pagamento nei termini richiesti e a trasmettere alla Struttura la relativa quietanza.

La Struttura provvederà alla preparazione e alla adozione degli atti finalizzati all'affrancazione ed alla trasmissione al notaio nominato dal richiedente, della documentazione di sua competenza per la redazione degli atti necessari.

In caso di rinuncia alla affrancazione, la Struttura effettuerà, comunque gli approfondimenti necessari atti a verificare la sussistenza di eventuali diritti economici annui a carico del richiedente, che in caso positivo saranno richiesti nei termini degli ultimi 5 canoni con gli interessi legali oltre al canone in corso.

Art. 3 – Pagamento rateale

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 24 (ventiquattro mesi), ripartita in massimo 8 rate trimestrali, la cui prima rata è versata prima della stipula dell'atto di affrancazione del livello;
- sul debito residuo saranno applicati gli interessi legali, da pagarsi unitamente alla rata di riferimento;
- a garanzia del pagamento delle rate successive, l'affrancazione avverrà con patto di riservato dominio ai sensi dell'art. 1523 del Codice Civile. Una volta pagata l'ultima rata, con atto notarile successivo sarà rimosso il patto di riservato dominio e trasferita la piena proprietà all'acquirente provvedendo alla registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari. Ogni onere sarà a carico del livellario che affranca;
- in alternativa, 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 Arezzo.

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 e la Struttura richiederà il pagamento dell'intero debito residuo, anche attraverso l'escussione della garanzia fidejussoria.

In caso di mancata affrancazione e pagamento dei soli canoni pregressi non versati è consentita la rateazione degli stessi in 18 mesi con rate trimestrali maggiorate degli interessi legali senza la prestazione di alcuna garanzia fidejussoria.

Art. 4 – Calcolo del canone livellario o enfiteutico e del capitale di affrancazione

Per quanto concerne le modalità di calcolo del capitale per l'affrancazione, questa Azienda intende adottare un criterio oggettivo e trasparente, sulla base della vigente normativa in materia nonché della specifica giurisprudenza, in funzione della consistenza, della destinazione urbanistica e d'uso e della tipologia dell'immobile di cui si richiede l'affrancazione.

Il calcolo del capitale di affrancazione, così come previsto dalla Legge 22.07.1966 n. 607 e s.m.i.. come modificata e secondo i principi dalle sentenze della Corte Costituzionale n.143/1997, n. 145/73, n. 181/2011 e n. 406/1988) avviene mediante la determinazione del canone livellario o enfiteutico annuo e la moltiplicazione del canone per 15.

$$K_a = C_{iv} \times 15$$

K_a = Capitale di affranco

C_{liv} = Canone livellario

La determinazione del canone avviene applicando un adeguato tasso di rendimento (r) al valore attuale dei beni gravati da livello o enfiteusi.

Il valore di tale tasso di rendimento (r) è fissato nella misura pari all'1,89% corrispondente al saggio medio degli interessi legali degli ultimi 25 anni, rimane fisso e la modifica può avvenire solo con una delibera di modifica del regolamento.

Se il capitale di affrancazione ottenuto moltiplicando il canone livellare annuo, come sopra individuato, per 15 volte, così come previsto dalla Legge 22.07.1966 n. 607 e s.m.i.. dovesse essere inferiore a 500 euro sarà comunque richiesto il versamento di quota minima pari a tale valore per ciascuna tipologia di immobile.

Per il calcolo del corrispettivo di affrancazione, al Capitale di affrancazione sarà aggiunta la somma risultante dal calcolo degli ultimi cinque canoni annui precedenti alla domanda di affrancazione, se non già corrisposti, rivalutati degli interessi legali vigenti.

Enfiteusi rustiche

a) Aree agricole e boscate esterne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della Legge Regionale Toscana 65/2014 o aree inserite nei sistemi e subsistemi ambientali ex art. 24 lett c comma 2 della Legge Regionale 5/95 in caso di mancata adozione del piano strutturale ai sensi della L.R. 65/2014. Aree comunque non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

$$C_{Liv} = R.D. \times C_{Riv} \times Coeff. \times ISTAT$$

R.D. = Reddito Dominicale desunto dalle visure catastali

Coeff. = 1,80 rivalutazione disposta dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996

C_{Riv} = 1,30 rivalutazione dalla L. 805 del 28/12/2015

ISTAT - Foi dal 01/01/1997 al 01/01 dell'anno in cui viene presentata l'istanza di affrancazione.

Se tale valore risulta inferiore a quello che sarebbe stato attribuito in caso di espropriazione attuata in applicazione alle leggi di riforma agraria (Sentenze Corte Cost. N .143/1997 e n. 145/1973 secondo la circolare n. 29104 dell'11 maggio 2011 dell'Agenzia del Territorio), il valore viene determinato applicando il tasso di rendimento r al **VAM** (Valore Agricolo Medio) ricavato dai valori della commissione provinciale espropri in relazione al tipo di cultura e alle regioni agrarie aggiornato mediante coefficiente ISTAT FOIA alla data del 31 dicembre dell'anno precedente.

$$C_{liv} = VAM \times r$$

Tale criterio di calcolo si applica ai livelli e alle enfiteusi costituite sia in periodi antecedenti che successivi alla data del 28 ottobre 1941.

Il valore del VAM, costituisce un limite minimo sotto cui la stima non si può scendere, salvo situazioni particolari che devono essere opportunamente motivate nel procedimento di stima analitica che tenga conto delle specificità del bene medesimo o desunto dal valore venale risultante da recente atto di compravendita (se stipulato entro tre anni precedenti dalla domanda).

$$C_{liv} = (V \text{ stima o } V \text{ venale}) \times r$$

Enfiteusi Urbane

Considerato che il valore del Concedente, esprime una quota parte del valore della piena proprietà:

Valore della piena proprietà = Valore quota liv. % + valore quota concedente %

Valore % quota concedente = Valore piena Proprietà 100% - valore quota liv. %

Si stabilisce la quota del concedente secondo i valori sotto riportati:

Tipologia diritto del concedente	Quota %
Fabbricato edificato, Aree Urbane esclusive e condominiali in ambito edificato, Fabbricato diruto o immobili classificati F2/F3/F4.	30,00
Lotto edificabile libero	50,00

Nel caso di fabbricato edificato successivamente alla costituzione del livello, attestato da relazione tecnica sottoscritta dal tecnico di parte e resa in forma di autocertificazione, attestante la data di costruzione dell'edificio da affrancare, sulla base di elementi oggettivi quali atti di compravendita o titoli edilizi o altro la quota del concedente è ridotta al 20%.

a) Aree non edificabili interne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della legge Regionale Toscana 65/2014 suscettibili di eventuale destinazione edificatoria

Il valore viene determinato applicando il tasso di rendimento r al valore venale di compravendita del terreno o del diritto reale se risultante da atto registrato negli ultimi 5 anni o in caso di assenza di atti di compravendita dal valore di esproprio dell'area tenendo conto della tipologia dell'area e della conformazione del lotto in relazione anche alla presenza o meno di opere di urbanizzazione.

In carenza di elementi oggettivi di valutazione del valore relativo alle aree, si assumerà il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) più aggiornato e relativo alla cultura più pregiata presente nel comune di ubicazione.

b) Aree edificabili la cui edificabilità è prevista dal P.O.C. o dal R.U. (se sempre vigente) di cui alle leggi regionali Toscana n. 65/2014 e n. 5/1995 e aree di completamento che consentono l'ampliamento degli edifici già esistenti.

Il valore viene determinato applicando il tasso di rendimento r al valore fiscale a fini IMU deliberato dal Comune in cui l'area da affrancare ricade.

In carenza del valore fiscale ai fini IMU deliberato dal Comune, o nel caso non sia aggiornato al valore dell'effettiva realtà economica, su richiesta del Livellario si può assumere il valore di mercato derivante da perizia analitica asseverata (o giurata) redatta da tecnico incaricato dal Richiedente e a propria cura e spese, sulla base della comparazione dei valori di mercato risultanti da atti pubblici degli ultimi 3 anni, estendibili a 5 in mancanza di comparabili. La perizia dovrà essere asseverata da un tecnico aziendale.

V_a = Valore di mercato da stima asseverata

$$C_{liv} = V_a \times Q_c \times r$$

$$K_a = C_{liv} \times 15$$

Q_c = Quota del concedente (30%)

r = tasso di rendimento

K_a = Capitale di affranco

c) Aree edificate

I fabbricati recenti costruiti su terreni gravati da livelli/enfiteusi non possono essere considerati miglorie in quanto non possono ritenersi intrinsecamente connessi alla natura del fondo stesso (Consiglio di Stato parere n. 661/1998). Il fabbricato risulta acquisito per accessione dal concedente in quanto proprietario dell'area.

Per il calcolo del canone si assume il valore della base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU.

Si parte della rendita catastale, si rivaluta del 5% e si moltiplica per il moltiplicatore della rendita catastale come previsto dall'art. 13 comma 4 del D.L. 201/2011 e al valore così determinato si applica un tasso di permuta (o incidenza) del terreno pari al 20% e il saggio di rendimento r .

$$C_{iv} = R.C. \times C_{riv} \times C_{IMU} \times I_p \times Q_c \times r$$

$$K_a = C_{iv} \times 15$$

R.C. = Rendita catastale

C_{riv} = Coefficiente di rivalutazione (art. 13 comma 4 del D.L. 201/2011)

C_{IMU} = Coefficiente moltiplicatore IMU (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011)

I_p = Indice di incidenza (o permuta) = 0,20

Q_c = Quota del concedente (30%)

r = tasso di rendimento

K_a = Capitale di affranco

d) Fabbricati e unità immobiliari urbane

Per il calcolo del canone dei fabbricati gravati da livelli/enfiteusi si assume la sommatoria dei valori della base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU, partendo dalla rendita catastale, rivalutata del 5% per il moltiplicatore della rendita catastale come previsto dall'art. 13 comma 4 del D.L. 201/2011: e al valore così determinato si applica la Quota del Concedente pari al 30% ed il saggio di rendimento.

$$C_{iv} = R.C. \times C_{riv} \times C_{IMU} \times Q_c \times r$$

$$K_a = C_{iv} \times 15$$

R.C. = Rendita catastale

C_{riv} = Coefficiente di rivalutazione (art. 13 comma 4 del D.L. 201/2011)

C_{IMU} = Coefficiente moltiplicatore IMU (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011)

Q_c = Quota del concedente (30%)

r = tasso di rendimento

K_a = Capitale di affranco

e) Casi particolari - fabbricati diruti - rurali - aree urbane - fabbricati F2/F3/F4

In presenza di fabbricati privi di rendita catastale, in quanto appartenenti alle categorie catastali fittizie F2 (unità collabenti) F3 (unità in corso di costruzione) oppure F4 (unità in corso di definizione) dovrà essere attribuita, con calcolo ad opera del tecnico di parte con dimostrazione analitica, una categoria ed una classe tali da equipararli ad una unità immobiliare del catasto fabbricati, in modo da desumere la rendita catastale corrispondente basandosi:

- in primis sulle consistenze catastali preesistenti desumibili dalle visure catastali storiche oppure, qualora ricorra il caso, sulla base delle destinazioni e consistenze desumibili da progetto comunale approvato o asseverato;
- in carenza mediante una rendita catastale presunta, calcolata ad opera del tecnico di parte con dimostrazione grafica ed analitica, supportata da documentazione fotografica dello stato dei luoghi, ed indicando le motivazioni su cui si basa la scelta della categoria catastale e della classe di merito assegnata.

In caso di fabbricati rurali privi di rendita catastale, analogamente, dovrà essere attribuita, con calcolo ad opera del tecnico di parte con dimostrazione analitica, una categoria ed una classe tali da equipararli ad una unità immobiliare del catasto fabbricati, in modo da desumere la rendita catastale.

Sulla base della suddetta documentazione, nei casi di cui sopra, l'Azienda applicherà eventualmente un coefficiente di riduzione, variabile in funzione del degrado e dello stato di conservazione delle medesime unità immobiliari; fino ad un massimo del 50% per inagibilità.

Indicativamente si potranno adottare le seguenti riduzioni:

- nella misura dal 20% al 30% se l'unità può essere recuperata con un intervento di manutenzione straordinaria comportante anche il ripristino di taluni elementi strutturali o per portare a compimento al fine di rendere agibile un immobile in corso di costruzione (F3) o di definizione (F4);
- oltre il 30% e fino ad un massimo del 50% in caso di immobili per i quali è necessaria una profonda ristrutturazione, al fine di renderli nuovamente agibili in funzione della destinazione d'uso prevista.

In presenza di un fabbricato effettivamente diruto, tale che non sia più riconoscibile l'originaria consistenza planivolumetrica, ancorché censito al catasto fabbricati in qualunque categoria catastale, il sedime del Fabbricato ha natura di area edificabile, secondo la vigente giurisprudenza di settore, e sarà stimato in maniera puntuale.

Le aree urbane esclusive o condominiali sia rurali che urbane, a prescindere dalla loro classificazione (Enti urbani, F/1, Aree urbane e con qualità colturale), sono valutate sulla base delle delibere IMU dei Comuni se disponibili. In caso di carenza di elementi oggettivi di valutazione si assumerà il valore del VAM più aggiornato relativo alla coltura più pregiata del comune di ubicazione.

Nel caso di Beni Comuni non censibili costituiti da porzioni di edificio ad uso condominiale, quali vani scala, portici, pilotis, centrali termiche, locali autoclave, locali tecnici per ascensori, lastrici solari, autorimesse collettive o androni e disimpegni condominiali ed in genere tutte le volumetrie che per destinazione sono definite o definibili come beni comuni non censibili (BCNC), il relativo valore si ritiene ricompreso nel valore del diritto del concedente delle unità immobiliari a cui si riferiscono.

Nel caso in cui su area gravata da livello siano presenti o siano stati realizzati più fabbricati censiti separatamente a livello catastale, è consentita l'affrancazione separata delle unità immobiliari.

Art. 5 Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello e relative agli immobili oggetto della domanda saranno a carico della parte richiedente; in particolare:

- a) onorari, spese ed imposte relative al rogito notarile e conseguenti, per l'affrancazione del livello;
- b) onorari spese ed imposte relative al tecnico eventualmente incaricato dal Livellario per il reperimento e redazione di tutta la documentazione necessaria per la valutazione e istruttoria della pratica da parte della competente struttura dell'Azienda USL TOSCANA SUD EST ;
- c) onorari, spese ed imposte, nonché le eventuali sanzioni per garantire sia la conformità urbanistico-edilizia che quella catastale, per l'accertamento di interesse culturale, per la redazione dell'A.P.E. laddove previsto per legge, delle relazioni tecniche ed ipotecarie, del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, dei frazionamenti catastali se necessari, e quant'altro eventualmente occorra anche se non espressamente menzionato;
- d) eventuale corrispettivo richiesto dall'Agenzia del Territorio o dal professionista incaricato nel caso in cui il calcolo del capitale di affranco sia effettuato da un tecnico esterno incaricato dall'Azienda.

Art. 6 – Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento s'intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali o a seguito di sentenze della Corte Costituzionale. E' abrogata ogni norma aziendale in contrasto con il presente regolamento .

Art. 7 Pubblicità e conservazione del regolamento

Copia del presente regolamento, conformemente all'art. 22 della legge 241/1990 e sm.i. e al Dlgs. 33/2013 sarà pubblicato sul sito dell'Azienda. Il regolamento sarà conservato ai sensi delle vigenti norme in materia di gestione e conservazione dei documenti informatici.

Art. 8 – Disposizioni Finali

Il presente regolamento avrà decorrenza dalla data di esecutività della delibera di adozione. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche alle domande di affrancazione già presentate e non concluse alla suddetta data.

Allegati

- allegato A – Modulistica – facsimile domanda di affrancazione

Nota - Riferimenti

- Codice Civile art. 957 e ss.
- Legge n. 604 del 22 luglio 1966.
- Legge n. 1138 del 19/12/1970.
- Legge n. 270 del 14 giugno 1974.
- Legge n. 662 del 23 dicembre 1996 art 3 comma 50.
- D.L. 201/2011 del 6 dicembre 2011.
- D.L. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008.
- Legge n. 833/1978.
- Decreto Legislativo 502/1992.
- Legge Regione Toscana n. 40/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.
- Legge Regione Toscana n. 77/2017.
- Legge Regione Toscana n. 77/2004.
- Sentenza n. 78/1969 della Corte Costituzionale (enfiteusi successive al 28 ottobre 1941).
- Sentenza n. 143/1997 della Corte Costituzionale (aggiornamento dei canoni per mantenere la corrispondenza con effettiva realtà economica).
- Sentenza n. 406/1988 della Corte Costituzionale (aggiornamento dei canoni per mantenere la corrispondenza con effettiva realtà economica).
- Sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale (espropriazione per pubblico interesse – stima, criteri e metodi).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 160/2008 (enfiteusi urbane costituite prima del 21 ottobre 1941 devono essere aggiornate per mantenere la corrispondenza con effettiva realtà economica).
- Sentenza n. 53/1974 della Corte Costituzionale (abolizione della normativa speciale di cui alla legge 1138/70 per le enfiteusi costituite successivamente al 21 ottobre 1941).
- Circolare Agenzia del Territorio n. 29104 dell' 11/05/2011.
- Sentenza della Cassazione Civile sez.II n. 13595/2000.
- Sentenza della Corte di Cassazione civile sez. VI . 9135 del 6 giugno 2012.
- Sentenza della Corte di Cassazione n. 4201/2014.

- Sentenza della Corte di Cassazione sez. Un. n. 9286 del 9 novembre 1994 (sulla giurisdizione del giudice ordinario in merito alla determinazione dei canoni).
- Ordinanza della Corte di Cassazione civile sez. 2 n. 30720 del 12/09/2018 (in merito alla non usucapibilità dei beni indisponibili gravati da vincolo sanitario appartenenti ai disciolti enti ospedalieri).
- Sentenza del Consiglio di Stato sez. 1 n. 3932 del 17/04/2014.
- Parere del Consiglio di Stato n. 661/1998 (l'attività di trasformazione edilizia esula dall'attività di miglioria).
- Avvocatura dello Stato n. 8475 del 19/12/1991 (i fabbricati costruiti su terreni gravati da livelli/enfiteusi non possono essere considerati come migliorie).

Modello A



**SPETT.LE AZIENDA USL TOSCANA SUD EST
c.a. Direttore della U.O.C. Patrimonio**

RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE DI LIVELLO

I_/L_ sottoscritt _____ nat _____ a _____ (_____) , c.f. _____
_____, e residente in _____

_____ (____) Via/Piazza nr. _____, tel./cell. _____, e-mail _____ @ _____ in qualità di _____

- tecnico
- incaricato
- livellario

CHIEDE

a Codesta amministrazione di poter affrancare il livello enfiteutico su terreni identificati al Catasto del

Comune di _____ al _____

Catasto Terreni

foglio _____ particella _____ sub _____ qualità _____ classe _____ mq _____ r.d. _____

€. _____

foglio _____ particella _____ sub _____ qualità _____ classe _____ mq _____ r.d. _____

€. _____

Catasto Fabbricati

foglio _____ particella _____ sub _____ cat. _____ classe _____ vani/mq _____ r.c. _____

€. _____

foglio _____ particella _____ sub _____ cat. _____ classe _____ vani/mq _____ r.c. _____

€. _____

A tal fine allega alla presente domanda la seguente documentazione:

- documento dell'avvenuto versamento del corrispettivo fisso di euro 200 a copertura delle spese d'istruttoria;
- copia della visura catastale in forma storica aggiornata a 45 giorni prima della richiesta;
- estratto di mappa catastale;
- copia della più recente Iscrizione Ipotecaria, in carta libera, rilasciata dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle eventuali restrizioni (annotazioni);
- copia dell'atto di provenienza (successione, donazione o compravendita, divisione, ecc.);
- estratto cartografico e normativo dello strumento urbanistico in cui ricade l'immobile da affrancare oltre alla sovrapposizione dello stesso al catastale, evidenziando gli/l'immobili/e in oggetto, con stralcio delle relative N.T.A. ed una breve nota tecnica con indicazione delle superfici scoperte per ogni tipologia di destinazione urbanistica (solo se presenti aree scoperte/resedi/corti/terreni in genere);
- documento di identità e codice fiscale degli intestatari / legale rappresentante e visura camerale se ditta;
- autocertificazione dello stato civile del livellario/enfiteuta e di tutti gli altri contitolari richiedenti l'affrancazione;
- relazione tecnica degli immobili, sottoscritta dal tecnico di parte e resa in forma di autocertificazione, attestante in caso di aree edificate la legittimazione urbanistico edilizia e la conformità catastale, la certificazione della non possibilità di ampliamento, sopraelevazione e edificazione del lotto su cui insiste l'immobile; attestante inoltre la data di costruzione dell'edificio da affrancare, specificando l'anno o l'intervallo di tempo in cui l'edificazione è avvenuta, sulla base di elementi oggettivi quali atti di compravendita o titoli edilizi o altro;
- estremi dell'ipoteca originaria e/o rinnovo se disponibile;
- certificato di destinazione urbanistica (per terreni ed aree urbane);
- in caso di possibilità di ampliamento, sopraelevazione e edificazione del lotto su cui insiste l'immobile, dovranno essere dichiarati nella relazione i mq. di Superficie Utile Lorda potenzialmente realizzabili;
- In caso di immobile con età superiore a 70 anni, il tecnico dovrà fornire tutti gli elementi volti alla verifica dell'interesse culturale richiesti ai sensi dell'art. 12 del Dlgs. n. 42/2004, redigendo l'apposita relazione che sarà cura dell'azienda trasmettere ai competenti organi del MIC;
- delega del richiedente al tecnico.

In fede,

_____ (luogo)

_____ (data)

Firma del Livellario

Timbro e Firma del Tecnico