

 <b>Comune di ANACAPRI</b>	<b>Numero</b> <b>18</b>	<b>Data</b> <b>12/04/2017</b>	<b>COPIA</b>
--	----------------------------	----------------------------------	--------------

## DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

### OGGETTO:

**TERRENI GRAVATI DA CANONI DI NATURA ENFITEUTICA, EX ARTT.9 E 10 L. N.1766/1927.  
INDIVIDUAZIONE CRITERI DI AGGIORNAMENTO / RIDETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEI  
CANONI E DEI CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO**

L'anno 2017 addi 12 del mese di Aprile alle ore 09.30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

prima convocazione  
 seconda convocazione  
 d'urgenza

**All'appello risultano :**

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
CERROTTA FRANCESCO	Sindaco	SI
MAZZARELLA PASQUALE	Vice Sindaco	SI
BONOMI BRUNA	Consigliere_Ass	SI
COPPOLA MASSIMO	Consigliere_Ass	SI
VIVO FEDERICA	Consigliere	SI
FARACE CATERINA	Consigliere_Ass	SI
FERRAIUOLO MASSIMILIANO	Consigliere	SI
RUBINO RAFFAELLO	Consigliere	SI
MEO VERONICA	Consigliere	NO
ALBERINO ANTONINO	Consigliere	NO
PELLI STEFANIA	Consigliere	SI
TERMINIELLO NATALINA	Consigliere	SI
D'AMBROSTO PIETRO	Consigliere	SI

**Totale presenti: 11 / Totale assenti: 2**

Assiste il Segretario comunale Dr. CAPUANO LORENZO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CERROTTA FRANCESCO nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente inscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:  
 Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: FAVOREVOLE, che viene allegato al presente atto.

Oggetto:

TERRENI GRAVATI DA CANONI DI NATURA ENFITEUTICA, EX ARTT.9 E 10 L. N.1766/1927. INDIVIDUAZIONE CRITERI DI AGGIORNAMENTO / RIDETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEI CANONI E DEI CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO

Il Sindaco passa all'esame del punto 3 all'ordine del giorno, avente ad oggetto **"Terreni agricoli gravati da canoni di natura enfiteutica Ex art. 9 e 10 n. 1766/1927. Individuazione criteri di aggiornamento/rideterminazione dell'ammontare dei canoni dei corrispettivi di affrancazione atto di indirizzo"** e relaziona sulla proposta agli atti del consiglio a propria firma.

Evidenzia ai presenti che, nell'ambito delle attività di aggiornamento del quadro ricognitivo delle proprietà patrimoniali e demaniali del Comune, è risultato che vi sono numerosi appezzamenti di terreno, in possesso a privati cittadini, ma gravati catastalmente da canoni a favore del Comune, per cui è emersa la necessità di procedere ad una puntuale indagine di ricognizione dei terreni comunali gravati da enfiteusi e di aggiornare i relativi canoni, stabilendo i criteri per l'affrancazione distinguendo tra terreni edificati e terreni agricoli con gli stessi valori di cui alla delibera consiliare n. 12/2002, in merito al trasferimento del diritto di superficie in pieno diritto di proprietà, per gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie ex L.167/62.

## IL SINDACO

### PREMESSO CHE:

- **nell'ambito** delle attività istruttorie volte ad assicurare il costante aggiornamento del quadro ricognitivo delle proprietà demaniali e patrimoniali del Comune, è che nel territorio di questo Comune, vi sono numerosi appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso a privati cittadini, risultano catastalmente gravati da *"canoni"* a favore del Comune;

**EVIDENZIATO** che in ordine alla perdurante cogenza ed alla effettiva natura giuridica di detti *canoni di natura enfiteutica*, la Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Campania, con parere n.18 in data 20 luglio 2006, ha precisato che:

- a) la facoltà - prevista dall'art.1 della legge 29.01.1974, n.16 - di rinunciare a crediti di importo inferiore a lire mille, vantati a titolo di *canoni enfiteutici, livelli, censi* ed altre prestazioni in denaro o in derrate, derivanti da rapporti perpetui reali e personali costituiti anteriormente al 28 ottobre 1941 (data di entrata in vigore del nuovo codice civile), non è esercitabile da parte degli Enti Locali, in quanto tale legge trova testuale applicazione solo alle Amministrazioni dello Stato;
- a) che i canoni o censi o livelli in questione derivano, nell'Italia meridionale, *"dall'allodiazione di antiche proprietà collettive"*, delle quali il Comune resta oggi rappresentante e referente, per cui l'ente locale è titolare del canone stesso *"indipendentemente dalla esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al Comune del singolo immobile"*; e che, per tale derivazione, detti canoni *"godono della imprescrittibilità nonché della inalienabilità e della inusucapibilità"*;

**DATO ATTO** che, per quanto sussposto, stante la perdurante sussistenza e cogenza dei canoni in questione, occorre procedere, con sollecitudine, alla loro rideterminazione ed al loro aggiornamento, anche ai fini della determinazione del corrispettivo di affrancazione;

**RAMMENTATO** che la Corte Costituzionale, con le sentenze n.406/1988; n.143/1997, n.160/2008, ha affermato e ribadito il principio generale per il quale, nell'aggiornamento periodico dei canoni *enfiteutici*, è necessario individuare ed applicare criteri di calcolo che consentano, con ragionevole approssimazione, una *corrispondenza con la effettiva realtà economica*;

**VISTA** altresì la Circolare dell’Agenzia del Territorio prot. 29104 del 11/05/2011 nella quale, tra l’altro:

- 1) si ribadisce che il capitale di affrancazione è pari a 15 volte il canone, come stabilito dalla Legge n. 607/1966 e dalla Legge 1138/1970;
- 1) si suggerisce, per tutte le enfiteusi su fondo agricolo, di determinare il capitale di affrancazione in misura pari all’indennità di esproprio, così come individuato dalla Legge 1138/1970; conseguentemente il canone sarà pari alla quindicesima parte dell’indennità di esproprio;
- 2) si suggerisce, in merito alle enfiteusi urbane di determinare il canone con l’applicazione, al valore dell’area edificabile di un equo saggio di rendimento, in quanto se si considerasse il valore venale del bene si determinerebbe un capitale di affrancazione eccessivamente oneroso per l’enfiteuta;

**RITENUTO**, per quanto sussposto, l’opportunità di fare riferimento, per la determinazione del capitale di affrancazione:

a) dei terreni edificati, ai criteri già adottati da quest’Amministrazione in merito al trasferimento in pieno diritto di proprietà del diritto di superficie a favore dei proprietari degli alloggi costruiti dalla coop.ve edilizie presenti sul nostro territorio stabilendo di assumere gli stessi valori di cui alla deliberazione di C.C. n. 12 del 23/04/2002 che sono i seguenti:

microzona unica – centro – Euro 162,70 al mq. Edificato

microzona unica – periferia – Euro 120,86 al mq. Edificato

conseguentemente il canone sarà pari alla quindicesima parte del capitale di affrancazione, risultante dalla seguente formula:

microzona unica – centro – Euro 162,70 : 15 x superficie edificata

microzona unica – periferia – Euro 120,86 : 15 x superficie edificata

stabilendo inoltre che il predetto canone di affrancazione dovrà essere aggiornato annualmente in base agli incrementi degli indici ISTAT a decorrere dal 31/12/2018;

b) dei terreni agricoli, al canone determinato per i terreni edificati, con una riduzione dell’80%, risultante dalla seguente formula:

microzona unica – centro – Euro 162,70 : 15 x superficie del terreno - K

microzona unica – periferia – Euro 120,86 : 15 x superficie del terreno - K

K: riduzione da applicarsi nella misura dell’80%

stabilendo inoltre che il predetto canone di affrancazione dovrà essere aggiornato annualmente in base agli incrementi degli indici ISTAT a decorrere dal 31/12/2018;

**EVIDENZIATO** che l’U.T.C., contattato per le vie brevi, ha evidenziato con nota prot. 5064 del 05/04/2017, di non avere le professionalità al proprio interno per effettuare una indagine ricognitiva dei terreni comunali gravati da livelli o enfiteusi;

**VISTI:**

- la legge 16.06.1927, n.1766;
- il R.D. 26.02.1928, n.332;
- la legge Regionale della Campania 17.03.1981, n.11;
- il parere della Sezione Regionale di Controllo per la Campania della Corte dei Conti, n.18 del 18.05.2006;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 23/04/2002;

## PROPONE

1. **di considerare** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
1. **di stabilire** che tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente un diritto di livello andranno sottoposte ad attenta indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in atto e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto, conferendo, in virtù della nota del Responsabile dell'U.T.C. prot. 5064 del 05/04/2017, apposito incarico a professionista esterno all'Ente;
2. **di impartire**, per le motivazioni di cui in premessa specifico indirizzo al Responsabile del Settore finanziario, di procedere, una volta completato il lavoro di ricognizione di cui sopra, all'aggiornamento, secondo i criteri di seguito indicati, dei canoni di natura enfiteutica da corrispondersi al Comune da parte degli intestatari e possessori dei terreni siti nel nostro territorio, anche per le annualità non ancora prescritte ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile;
3. **di stabilire** che, nelle more, sarà possibile procedere all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante apposito contratto stipulato nelle forme degli atti pubblici, previo pagamento dei ratei dei canoni medesimi rideterminati, per le annualità non ancora prescritte, ex art.2948 c.c., e dietro integrale versamento del corrispettivo di affrancazione, da determinarsi con i criteri di cui in seguito;
4. **di stabilire** per i motivi di cui in narrativa, di fare riferimento per la determinazione del capitale di affrancazione:
  - a) dei terreni edificati, ai criteri già adottati da quest'Amministrazione in merito al trasferimento in pieno diritto di proprietà del diritto di superficie a favore dei proprietari degli alloggi costruiti dalla coop.ve edilizie presenti sul nostro territorio stabilendo di assumere gli stessi valori di cui alla deliberazione di C.C. n. 12 del 23/04/2002 che sono i seguenti:  
microzona unica – centro – Euro 162,70 al mq. Edificato  
microzona unica – periferia – Euro 120,86 al mq. Edificato  
conseguentemente il canone sarà pari alla quindicesima parte del capitale di affrancazione, risultante dalla seguente formula:  
microzona unica – centro – Euro 162,70 : 15 x superficie edificata  
microzona unica – periferia – Euro 120,86 : 15 x superficie edificata  
stabilendo inoltre che il predetto canone di affrancazione dovrà essere aggiornato annualmente in base agli incrementi degli indici ISTAT a decorrere dal 31/12/2018;
  - b) dei terreni agricoli, al canone determinato per i terreni edificati, con una riduzione dell'80%, risultante dalla seguente formula:  
microzona unica – centro – Euro 162,70 : 15 x superficie del terreno - K  
microzona unica – periferia – Euro 120,86 : 15 x superficie del terreno - K  
K: riduzione da applicarsi nella misura dell'80%  
stabilendo inoltre che il predetto canone di affrancazione dovrà essere aggiornato annualmente in base agli incrementi degli indici ISTAT a decorrere dal 31/12/2018;
5. **di stabilire** altresì che tutte le spese inerenti l'affrancazione sono ad esclusivo carico della parte richiedente: spese notarili, imposte, tasse, spese per operazioni catastali ecc.;
6. **di stabilire** infine che si procederà all'affrancazione previo inserimento dei terreni interessati nel piano delle alienazioni degli immobili comunali, il quale costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008 n. 133 e successive modificazioni;
7. **di dare atto** che per effetto del presente deliberato ogni precedente disposizione con esso incompatibile è da ritenersi revocata, ad ogni effetto di legge;

8. **di demandare** al Responsabile del Settore Finanziario, l'adozione dei provvedimenti consequenziali occorrenti per l'esatta e sollecita attuazione del presente atto;
9. **di dichiarare** l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

**Il Sindaco  
f.to Francesco Cerrotta**

Il Sindaco propone di votare la proposta agli atti del Consiglio testé letta.

Alzano la mano in segno di assenso n. 11 Consiglieri su 11 presenti e 11 votanti.

Si approva all'unanimità.

Il Presidente propone di votare per l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 11 Consiglieri su 11 presenti e 11 votanti.

Si approva all'unanimità.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta del Sindaco Francesco Cerrotta, avente ad oggetto: TERRENI GRAVATI DA CANONI DI NATURA ENFITEUTICA, EX ARTT.9 E 10 L. N.1766/1927. INDIVIDUAZIONE CRITERI DI AGGIORNAMENTO / RIDETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEI CANONI E DEI CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO

Visto l'esito delle votazioni;

#### **DELIBERA**

Di approvare integralmente la proposta al n. 3 dell'odg ad oggetto: **“Terreni agricoli gravati da canoni di natura enfiteutica Ex art. 9 e 10 n. 1766/1927. Individuazione criteri di aggiornamento/rideterminazione dell'ammontare dei canoni dei corrispettivi di affrancazione atto di indirizzo”;**

Di dichiarare, con separati voti unanimi, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



## Pareri

Comune di Anacapri

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2017 / 17

Ufficio Proponente: Finanziario

Oggetto: **TERRENI GRAVATI DA CANONI DI NATURA ENFITEUTICA, EX ARTT.9 E 10 L. N.1766/1927.  
INDIVIDUAZIONE CRITERI DI AGGIORNAMENTO / RIDETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEI  
CANONI E DEI CORRISPETTIVI DI AFFRANCAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Finanziario)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis comma1 TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/04/2017

Il Responsabile di Settore

Adele Ipomea

Visto contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 comma1 e l'art.147 bis comma1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/04/2017

Responsabile del Servizio Finanziario

Adele Ipomea

Firmata ai sensi dell'articolo ... dalle seguenti

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
CERROTTA FRANCESCO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Prot. N.

La sestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.L.vo 18.8.2000 n. 267 viene affissa all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 12/04/2017 al 27/04/2017.

[ ] Non è soggetta al controllo preventivo, ai sensi della deliberazione di G.R.C. n. 6085 del 09.11.2001;

Dalla residenza comunale, lì 12/04/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:  
dal 12/04/2017 al 27/04/2017.
- E' divenuta esecutiva il giorno: 24/04/2017

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000).

Dalla residenza comunale, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---