

DOMINIO COLLETTIVO DELLA UNIVERSITA' AGRARIA DI BASSANO ROMANO

Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi.

Allegato al Verbale n. 2 del 23.02.2026 della Delegazione dell'Assemblea degli Utenti, modificato con successivo Verbale n. 4 del 30.06.2026

Entrato in vigore dal 13.03.2026

INDICE

Art. 1 - Premessa

Art. 2 – Oggetto del regolamento

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

Art. 4 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche

Art. 5 – Fabbricati rurali

Art. 6 - Determinazione del canone per le enfiteusi urbane

Art. 7 – Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute

Art. 8 - Valore di affrancazione

Art. 9 - Spese

Art.10 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

Art.11 - Terreni con livellari irreperibili

Art.12 - Rinvio dinamico

Art.13 - Pubblicità

Art.14 - Entrata in vigore

Art. 1 - 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.

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.

Nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello", ecc... in favore di soggetti privati nei quali l'Università Agraria di Bassano Romano risulta "concedente", il cui utile dominio è stato concesso, a diversi cittadini, da tempo immemorabile.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente.

L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta o del livellario di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

La riscossione dei canoni e l'affrancazione dei livelli esistenti sul territorio comunale, per i quali l'Università Agraria risulta titolare del "diritto del concedente", dovranno essere effettuate secondo le disposizioni del presente regolamento.

Art.2 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, dunque, gli adempimenti necessari per la determinazione del canone e l'affrancazione di enfiteusi, livelli dei beni immobili (enfiteusi rustiche e fabbricati rurali) il cui diritto del concedente è dell'Università Agraria di Bassano Romano.

2. Il capitale di affrancazione rappresenta un'entrata patrimoniale di diritto privato avente una destinazione vincolata in opere di permanente miglioramento del patrimonio ovvero in acquisizione di ulteriori terreni da destinare all'uso civico, secondo le previsioni della Legge 1766/1927.

3. In particolare le fattispecie contemplate nel presente regolamento, sono le seguenti:

a) terreni provenienti da avvenute legittimazioni anche con l'esistenza di eventuali fabbricati rurali sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, conseguenti ai decreti del 1939 e 1976 (per le legittimazioni provenienti dal Decreto del 1939, il capitale di affranco è determinato forfettariamente nella quota minima di € 100,00, mentre il canone annuo viene fissato nella misura di € 30,00);

b) terreni provenienti da avvenute legittimazioni anche con l'esistenza di eventuali fabbricati rurali sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola che siano stati oggetto di operazioni di cessione della titolarità del possesso ovvero per diritto successorio in ambito familiare.

4. Nel caso di trasferimento dell'utile dominio della titolarità del possesso mediante atto notarile e per procedere alla procedura di affrancazione, nel medesimo atto dovrà essere chiaramente evidenziata l'esistenza del vincolo di uso civico gravante sul terreno a favore dell'Università Agraria.

5. Nel caso di trasferimento per diritto successorio in ambito familiare, dovrà essere prodotta la dichiarazione di successione inerente il passaggio del terreno agli eredi.

6. Se sul terreno sussiste un fabbricato rurale sia ad uso abitativo sia strumentale all'attività agricola, dovrà essere prodotto il permesso di costruire o altri titoli urbanistici abilitativi interessanti l'immobile, compresi eventuali permessi in sanatoria a seguito di completamento e definizione di pratiche di condono edilizio.

7. Nel caso di esistenza di una precedente domanda di alienazione e/o legittimazione il cui procedimento non si è concluso, prima di avviare la procedura di affrancazione prevista nel presente regolamento, dovrà essere annullata, da parte dei richiedenti, la precedente richiesta con nota da acquisire al protocollo dell'Ente.
8. I discendenti degli intestatari legittimi inseriti nei Decreti di assegnazione delle quote del 1926, 1934 e 1948, in possesso di una porzione della quota originaria e purchè in regola con dichiarazioni successorie come per legge, possono richiedere l'affrancazione diretta della porzione di quota stess". (rif.to precedente verbale n. 3 del 20.09.2023 della D.A.U.)

Art.3 - Gestione e controllo del procedimento

1. Il Servizio tecnico ed il Direttore Amministrativo sono individuati quali soggetti competenti alla verifica e controllo preventivo della documentazione prodotta dall'interessato a partire dall'atto di provenienza (Servizio tecnico) ed all'assunzione del provvedimento di natura dirigenziale (determinazione) inerente alla conclusione e definizione della procedura di affrancazione (Direttore Amministrativo).

2. In fase di prima applicazione, il Servizio tecnico dell'Ente curerà la ricognizione dei terreni per i quali l'Università Agraria risulti essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e del capitale di affranco.

3. L'Ufficio Amministrativo dell'Ente nei confronti dei soggetti tenuti al pagamento del canone (riferito agli ultimi cinque anni) e del capitale di affranco procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale.

4. L'istanza prodotta dall'/dai interessato/i verrà registrata al protocollo dell'Ente una volta completa di tutti i suoi documenti come elencati nel modulo di domanda che viene allegato al presente regolamento.

Art.4 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche

1. La determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche è stabilita sulla base delle presenti disposizioni di seguito riportate:

a) Il canone annuo è pari al reddito dominicale catastale, rivalutato in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dal 01.01.1979. Dopo la prima rivalutazione (dall'01.01.1979 all'attualità), le successive rivalutazioni verranno effettuate annualmente.

b) Il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1° gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

2. In molti casi in cui l'Università Agraria di Bassano Romano è concedente di un contratto di livello o enfiteusi il pagamento dei canoni dovuti all'Ente stesso da parte dei livellari/enfiteuti può essere stato interrotto; per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per irreperibilità degli atti negli archivi. Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, dunque, la sua determinazione è stabilita 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) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$\text{Ce €) = RD (€) x 1,80 x ISTAT}$$

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) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq, R.D. € 23,11, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2017: coefficiente 1,408

C_e = 23,11 € x 1,80 x 1,408 = € 58,57

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57

Art. 5 - Fabbricati rurali

1. L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art. 4, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: *"tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n.557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3- bis, del decreto legge n.557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)*".

2. In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.

3. Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:

4. In caso di fabbricato non più esistente perché demolito il reddito dell'area di sedime, se non messa a coltura, si considera già compreso in quello catastale del terreno. Qualora, invece, l'area di risulta fosse stata destinata alla coltivazione agricola, costituisce una variazione in aumento ai sensi ai sensi dell'art.30 del DPR 917/1986, poiché la qualità di coltura catastale passa dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria; pertanto, in tal caso l'enfiteuta/livellario è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione colturale per l'attribuzione del reddito dominicale e agrario.

Art. 6 - Determinazione del canone per le enfiteusi urbane

1. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%. Pertanto viene applicata la seguente formula:

Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta (*incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione*), stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio: immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 456,00

Ce = € 456,00 x 126 x 25% x 1% = € 143,64

*Il canone enfiteutico annuo è pari a € **143,64**.*

Esempio: immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:
C_e = € 781,00 x 126 x 25% x 1% = € 246,02
Il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.

Art.7 - Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute

1. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Servizio tecnico dell'Ente, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:

- variazioni colturali sul terreno in enfiteusi;
- l'iscrizione nel catasto dei fabbricati di immobili già riportati al catasto terreni, ai sensi del D.L. 201/2011;
- l'avvenuta dichiarazione inerente alla presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati;
- l'avvenuta dichiarazione di variazione colturale, in caso di messa a coltura dell'area di sedime di fabbricati rurali demoliti; in mancanza di tale dichiarazione, l'area di risulta si intende come non utilizzata per coltivazioni e non produttrice di reddito.

2. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo servizio tecnico, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).

Art.8 - Valore di affrancazione

1. Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione per entrambe le fattispecie di enfiteusi (rustiche ed urbane), è pari a 15 (quindici) volte l'ammontare del canone enfiteutico. Pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15.

2. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{V_{af}(€) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)}$$

dove:

$\mathbf{V_{af}}$: valore di affrancazione (espresso in Euro);

$\mathbf{C_e}$: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Esempio enfiteusi rustica: stabilito il canone enfiteutico per il terreno pari a € 58,57, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$V_{af} = (€\ 58{,}57 \times 15) + (5 \times €\ 58{,}57) = 878{,}55 + 292{,}85 = €\ 1.171{,}40$

Esempio enfiteusi urbana: stabilito il canone enfiteutico immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02

$V_{af} = (€\ 246{,}02 \times 15) + (5 \times €\ 246{,}02) = 3.690{,}30 + 1.230{,}10 = €\ 4.920{,}40$

3. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente che viene allegato al presente regolamento, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

4. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

5.Il Responsabile del servizio tecnico dell'Ente, accertata la legittimità della richiesta e la completezza della documentazione prodotta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nei precedenti commi 1 e 2, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.

4. L'istanza prodotta dall'/dai interessato/i verrà registrata al protocollo dell'Ente una volta completa di tutti i suoi documenti e della quietanza di pagamento del valore di affrancazione come elencati nel modulo di domanda che viene allegato al presente regolamento.

5. Ricevuto il pagamento, il Direttore Amministrativo, formula, nei successivi 30 giorni, la determinazione dirigenziale nella quale si prenderà atto dell'intervenuta affrancazione e si autorizzerà la stipula dell'atto di affrancazione.

6. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico amministrativo, con spese a totale carico dell'enfiteuta/livellario richiedente. La sottoscrizione da parte dell'Ente dell'atto di affrancazione verrà effettuata dal Presidente dell'Ente.

7. Nei casi in cui l'interessato sia in possesso di un provvedimento regionale di avvenuta legittimazione, il valore dell'affrancazione viene dato dal capitale riportato nel provvedimento rivalutato sino alla data della domanda, fermo restando l'obbligo di corrispondere il canone per gli ultimi cinque anni.

8. Potrà intervenire la procedura di registrazione, voltura e trascrizione all'Agenzia delle Entrate in forma diretta a cura di incaricato dell'Ente qualora ci siano tutte le condizioni giuridiche previste dalla normatva di settore.

Art.9 - Spese

1. Tutte le spese inerenti all'affrancazione del livello e/o enfiteusi sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:

a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 8;

b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dall'ufficiale rogante sono a carico del richiedente;

c) i diritti di segreteria a favore dell'Università Agraria di Bassano Romano sono pari ad € 300,00;

2.Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio tecnico comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, determinando il diritto dell'Università Agraria a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

Art.10 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

1. Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso dell'Università Agraria o 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.11 - Terreni con livellari irreperibili

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 3, comma 2, per i quali l'Università Agraria di Bassano Romano risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Servizio tecnico esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.

2. Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo il Direttore Amministrativo, su input del tecnico, provvede, con propria determinazione, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione all'Ente che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.

3. Se, nonostante le ricerche esperite e decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, rimangono delle particelle per le quali non si riesca comunque a reperire gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia, con relativa espansione della proprietà.

Art.12 - Rinvio dinamico

1. 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.

2.

Art.13 - Pubblicità del regolamento

1. Copia del presente regolamento verrà pubblicata all'albo on line dell'Ente e tenuta a disposizione di tutti gli Utenti perché ne possano prendere visione in qualsiasi momento.

Art.14 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce ogni altro eventuale atto riguardante le materie disciplinate dal regolamento medesimo o in contrasto con lo stesso ed entra in vigore ad avvenuta pubblicazione dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.