



COMUNE DI SARTEANO
PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE - EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

Regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi.

°°°

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26.02.2026

Sommario

Articolo 1	Premessa	pag. 3
Articolo 2	Oggetto del Regolamento	pag. 4
Articolo 3	Gestione e controllo del procedimento	pag. 4
Articolo 4	Avvio del procedimento	pag. 4
Articolo 5	Canoni affrancazione	pag. 4
Articolo 6	Capitale di affranco e annualità pregresse	pag. 6
Articolo 7	Obblighi di comunicazione dell'enfiteuta/livellario	pag. 7
Articolo 8	Spese	pag. 8



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE – EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI

Articolo 9	Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivi	pag. 8
Articolo 10	Terreni con livellari irreperibili	pag. 8
Articolo 11	Terreni con livellari deceduti	pag. 9
Articolo 12	Rinvio dinamico	pag. 9
Articolo 13	Entrata in vigore e pubblicità del regolamento	pag. 9

Articolo 1 – Premessa

1. 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;
2. 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;
3. Il comune di Sarteano è dotato di Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare approvato con D.C.C. n° 61 del 26/11/2009, non comprendente le modalità di affrancazione del Canone livellare. Il presente Regolamento si affianca quindi a quello delle alienazioni del patrimonio immobiliare senza che ne costituisca una modifica o integrazione, in attesa di successive revisioni e accorpamenti.

Articolo 2 – Oggetto del Regolamento

1. Il Regolamento disciplina il procedimento di affrancazione di immobili gravati da livelli, enfiteusi rustiche ed enfiteusi urbane.
2. Attraverso l'affrancazione il possessore dell'immobile, in genere un terreno, enfiteuta o livellario, ne diventa proprietario pagando una somma pari a 15 volte il canone annuo (art. 1 comma 4 Legge 607/ 1966 e art. 971 del Codice civile).

Articolo 3 – Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza del Settore Tecnico – Servizio Patrimonio, a cui spetta la preparazione e l'assunzione di ogni atto inerente alla gestione ed al controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone nonché di affrancazione dello stesso.

Articolo 4 – Avvio del procedimento

1. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.
2. 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.



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE - EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

3. 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.

Articolo 5 – Canoni di affrancazione

1. **Determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche e livelli:** terreni destinati all'agricoltura, ovvero siti in zone boschive o di pascolo, ovvero vincolati da vincoli idrogeologici, sismici, paesistici o altro e non determinano l'inedificabilità.

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

Nel caso in oggetto in cui l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile 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:

$$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$$

dove:

C_e: 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 $C_e = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,408 = \text{€} 58,57$ Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE - EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

2. Determinazione del canone annuo per le enfiteusi urbane: terreni comunemente edificabili o edificati.

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:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

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

R_c: rendita catastale immobile;

C_m: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

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

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

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

$$C_e = \text{€ } 456,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 143,64$$

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:

$$C_e = \text{€ } 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 246,02$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.

Nota:

- a) nel caso di fabbricato e/o area in catasto terreni "Ente Urbano" che non ha mai avuto reddito dominicale, si fa riferimento al reddito dominicale della particella confinante con la coltura e classe più redditizia (RD+),
- b) nel caso di fabbricato e/o area in catasto terreni "Ente Urbano" privo di reddito dominicale, perso a seguito di tipi mappali di costruzione o variazione ed aree pertinenziali, si fa riferimento al reddito dominicale più recente risultante dalla visura storica al catasto terreni.

Articolo 6 – Capitale di affranco e annualità pregresse

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 è pari a 15



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE – EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI

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:

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

dove:

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

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:

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

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

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

Articolo 7 – Obblighi di comunicazione dell'enfiteuta/livellario

1. Per i fabbricati rurali, l'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti nei sopra richiamati articoli, 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



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE – EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI

- 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:
 - manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
 - serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
 - vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
 - manufatti isolati privi di copertura;
 - tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m³;
 - manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
 - fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
 - fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).
 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.
 5. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Comune l'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.
 6. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo settore tecnico del Comune di Sarteano, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE - EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

Articolo 8 – Spese

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello e/o enfiteusi sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:
 - a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 6;
 - b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dal Segretario Comunale - ufficiale rogante e/o dai notai esterni all'ente;
2. Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio competente 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 del Comune di Sarteano a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

Articolo 9 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivi

1. Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, 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.

Articolo 10 – Terreni con livellari irreperibili

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Sarteano risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Responsabile del Procedimento con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.
2. 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.

Articolo 11 – Terreni con livellari deceduti

1. Qualora si riscontri l'esistenza di terreni per i quali, per mancata trascrizione nei registri immobiliari degli atti di cessione a terzi o di trasmissione dei beni agli eredi, i titolari di livello risultino deceduti, il Responsabile del Procedimento provvede a richiedere il pagamento del canone, in solido fra di essi, agli eredi o aventi causa del livellario, se reperibili, che abbiano continuato a possedere il fondo. Costoro possono accettare il censo o rinunciare al diritto a mezzo dichiarazione sottoscritta da tutti i rinunciatari.



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE – EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI

Articolo 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.

Articolo 13 – Entrata in vigore e pubblicità del regolamento

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce, anche parzialmente, ogni altro regolamento riguardante le materie disciplinate dal regolamento medesimo o in contrasto con lo stesso ed entra in vigore ad avvenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.
2. Copia del presente regolamento, conformemente all'art.22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE - EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

Spett. COMUNE DI SARTEANO
Area Tecnica-servizio Patrimonio
Corso Garibaldi 7-53047 Sarteano (SI)

PEC:

comune.sarteano@pec.consortioerrecablate.it

**Oggetto: Richiesta di Affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi.
Regolamento approvato con D.C.C. n. del.....**

il _____, CF: _____ residente a _____ in
via _____ n. _____ CAP _____ in qualità
di _____ dei terreni catastalmente individuati come segue:

Catasto Terreni Foglio _____ particella _____
Foglio _____ particella _____

Il/La Sottoscritto/a _____ nato/a a _____

Catasto Fabbricati avente
estensione pari a m²

CHIEDE

Che i terreni sopra riportati vengano affrancati dal Livello e/o enfiteusi.

DICHIARA

- Dichiaro di essere a conoscenza di tutti gli obblighi relativamente al pagamento del capitale di affrancazione onde pervenire alla voltura a proprio favore delle terre.
- Resta in attesa di conoscere l'importo del versamento a seguito dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Comunale.
- Dichiaro altresì di essere consapevole che tutte le spese di istruttoria, catastali, di stipula, di voltura etc. sono totalmente a carico del richiedente. Che i propri recapiti sono: pec: mail:

_____ tel: _____

ALLEGA

- Copia documento di identità e codice fiscale del richiedente e di tutti gli eventuali aventi diritti;
- Titoli di proprietà;
- Visure, planimetrie e stralci catastali aggiornati;
- Copia certificato di destinazione urbanistica o dichiarazione di tecnico abilitato sulla destinazione di P.R.G.;

COMUNE DI SARTEANO



Ricevuta di versamento per diritti comunali per istruttoria mediante PagoPA;

Solo in caso di presenza di fabbricati: Tavola firmata da tecnico abilitato, riportante le piante degli immobili, dati metrici (superfici coperte - superfici utili - superfici non residenziale -volumetria);

Solo in caso di presenza di fabbricati: Dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato sulla conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e di conformità rispetto alle norme urbanistiche (citare i titoli edilizi);

- Solo in caso di più aventi diritto, allegare delega di ogni singolo titolare alla presentazione anche per proprio conto dell'istanza di affrancazione;

Sarteano , lì _____

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA

AMBIENTE-PATRIMONIO - MANUTENZIONE – EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI

firma
