



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

**REGOLAMENTO PER L'ADEGUAMENTO DEI CANONI E
L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA ENFITEUSI.**

Approvato con Deliberazione Comunale n. 29 del 29.07.2025

INDICE

Premesse.

Art 1. Oggetto del regolamento.

Art. 2. Gestione e controllo del procedimento.

Art. 3. Criteri per la determinazione del canone enfiteutico enfiteusi rustiche.

Art. 4. Criteri per la determinazione del canone enfiteutico terreni agricoli con fabbricati rurali.

Art. 5. Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute.

Art. 6. Avvio procedimento di affrancazione e determinazione del capitale di affranco.

Art. 7. Avvio del procedimento di rinuncia del diritto.

Art. 8. Spese.

Art. 9. Mancato pagamento canone enfiteutico.

Art. 10. Terreni con livellari irreperibili.

Art. 11- Terreni con livellari deceduti.

Art.12- Rinvio dinamico.

Art. 13- Pubblicità del regolamento.

Art. 14- Entrata in vigore.

Premesse.

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'articolo 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.

All'enfiteuta dunque è concesso in perpetuo o per un certo tempo il potere di utilizzare un fondo con l'acquisizione degli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo stesso e delle sue accessioni, sul tesoro e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo (**art. 959**). Può disporre del suo diritto (ma non del fondo che rimane di proprietà del concedente) sia per atto tra vivi che per testamento (**art. 965 e 967**) e può affrancarlo, con le modalità descritte nel presente regolamento.

Tra gli obblighi dell'enfiteuta è contemplato innanzitutto quello di migliorare il fondo, realizzando opere o iniziative dirette a incrementare il valore del terreno o aumentarne la produttività e quello di pagare al concedente un canone periodico, che non può essere ridotto, né rimesso per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti (**art. 960**). Nel caso di confiteuti o eredi dell'enfiteuta l'obbligo del pagamento del canone grava su di essi solidalmente finché dura la comunione e il diritto di regresso fra di loro;

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 numerosi terreni gravati da enfiteusi, in favore di soggetti privati rispetto ai quali il Comune di Tarquinia risulta "concedente", il cui utile dominio è stato concesso, a diversi cittadini da tempo immemorabile.

In particolare, a seguito di affrancazione delle servitù civiche esistenti tra il Comune e l'Università Agraria di Corneto - Tarquinia (ora modificato in "Tarquinia"), disposta con sentenza della Giunta degli Arbitri presso il Tribunale di Civitavecchia in data 9 dicembre 1899, venivano assegnati a questo Comune, in proprietà libera ed assoluta, i seguenti fondi:

1) Bandita S. Pantaleo per	Tav	5.955,15
2) la tenuta Monterozzi per	Tav	2.930,54
3) Fontanile della Torre per	Tav	717,27
4) Pian di spille per	Tav	57,89
5) Pian d'Organi per	Tav	520,45
6) Vocabolo S. Pietro Vecchio per	Tav	13,80
7) Boligmane per	Tav	522,38
8) Montericcio e Casalta per	Tav	933,82
9) Vallilarda per	Tav	467,29
10) Mandrione Terra Bianca e due Ponti per	Tav	979,65

per un totale di Tav 13.098,24. Attualmente, a seguito delle procedure di affrancazione intervenute nel corso degli anni, risultano concessi in enfiteusi i terreni siti in Bandita San Pantaleo, nella tenuta di Monterozzi ed alcuni siti in località Fontanil della Torre e località Vallilarda.

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 di diventare pieno proprietario del bene, pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'articolo 1 della L. 607/1966 e sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

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

Art 1- Oggetto del regolamento.

Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per il calcolo del canone e per l'affrancazione del diritto di enfiteusi gravante sugli immobili rispetto ai quali il Comune di Tarquinia risulta concedente, ai sensi dell'articolo 971 e ss c.c.

Art. 2- Gestione e controllo del procedimento.

1. Ogni atto inerente la gestione, il controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone, nonché di affrancazione dello stesso è compiuto dalla struttura comunale competente individuata nel vigente schema organizzativo.
2. In particolare detta struttura cura la ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Tarquinia risulta essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e la richiesta di pagamento del canone.
3. Nei confronti dei soggetti tenuti al pagamento del canone si procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale, anche nella forma coattiva attraverso la riscossione esattoriale.

Art. 3- Criteri per la determinazione del canone enfiteutico enfiteusi rustiche.

1. La determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche, sulle quali non insiste alcun tipo di fabbricato, è stabilita sulla base delle disposizioni di seguito riportate.
2. Il canone annuo per effetto delle Deliberazioni di Giunta comunale n. 1238 del 10.12.1996, n. 205 del 13.03.1997 e n. 174 del 28.08.2007 è determinato come segue:
 - € 100,62 ad ettaro per i terreni di I classe siti nelle località di Bandita San Pantaleo, Fontanil della Torre, Vallilarda, ecc...
 - € 75,47 ad ettaro per i terreni di II classe siti in località Monterozzi,da rivalutare ogni due anni in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).
3. Il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1° gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.
4. Qualora 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:

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

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

$$Ce = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,408 = \text{€ } 58,57$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57.

Il titolare del diritto di enfiteusi dovrà corrispondere al Comune il canone annuo, come sopra determinato, aggiornato ogni due anni, mediante applicazione dell'indice ISTAT previsto per legge.

Art. 4- Criteri per la determinazione del capitale di affrancazione dei terreni agricoli con fabbricati rurali.

1. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico è determinato come stabilito al precedente art. 3 comma 2 sulla base dell'estensione del terreno comprensivo dell'area di sedime del fabbricato. La determinazione del capitale di affrancazione dovrà invece tener conto del valore dell'area edificata, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito nella misura 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:

$$\mathbf{Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)}$$

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

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

*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 = € 781,00 x 126 x 25% x 1% = € 246,02

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

Art. 5- Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute.

1. L'enfiteuta ha l'obbligo di comunicare al Comune di Tarquinia, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:

- 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.

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

Art. 6- Avvio procedimento di affrancazione e determinazione del capitale di affranco.

1. L'enfiteuta che intende affrancare deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'ente, corredata di tutti i documenti utili per il riconoscimento del possesso enfiteutico e per la concessione dell'affrancazione.

2. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori.

3. 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.

4. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nei successivi commi 7 e 8, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse al Protocollo dell'Ente.

5. Ricevuto il pagamento, la Giunta comunale autorizza con Deliberazione la stipula dell'atto di affrancazione.

6. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico notarile, con spese a carico del livellario richiedente.

7. 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 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico, quest'ultimo dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15.

8. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale e per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo, fatta salva la riscossione dei canoni delle annualità precedenti il cui termine di prescrizione sia stato tempestivamente interrotto. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\text{Vaf (€)} = (\text{Ce} \times 15) + (5 \times \text{Ce})$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

9. Per quanto riguarda i terreni siti in località Monterozzi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 54 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (*Alienazioni e altri modi di trasmissione*) e 822 e ss. del c.c. (*Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici*), gli immobili siti in aree di interesse archeologico non possono essere alienati e conseguentemente affrancati, come affermato in apposito parere dall'Avvocatura Generale dello Stato, interessata sulla questione dalla Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria meridionale. Pertanto per tali terreni ad oggi non è possibile presentare domanda di affrancazione, fatta salva una diversa interpretazione della normativa citata.

Art. 7- Avvio del procedimento di rinuncia del diritto.

1. L'enfiteuta che intende rinunciare al diritto di enfiteusi deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'ente, corredata di tutti i documenti utili per il riconoscimento del diritto di enfiteusi.

2. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori.

3. La rinuncia al diritto di enfiteusi verrà stipulata mediante atto pubblico notarile o atto pubblico in forma amministrativa. Tutte le spese inerenti la rinuncia al diritto di enfiteusi sono a carico del/i richiedente/i.

4. La rinuncia al diritto di enfiteusi determina l'espansione del diritto di proprietà in favore del Comune di Tarquinia.

Art. 8- Spese.

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione dell'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 stipulato (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) dai notai esterni all'ente o dal Segretario comunale;

2. Il mancato pagamento delle somme di cui al comma precedente entro 30 giorni dalla richiesta, comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, con conseguente diritto del Comune di Tarquinia a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

Art. 9- Mancato pagamento canone enfiteutico

Se l'enfiteuta è in mora nel pagamento di due annualità del canone enfiteutico, il Comune di Tarquinia può richiedere la devoluzione del fondo enfiteutico ai sensi dell'art. 972 del codice civile.

Art. 10- Terreni con livellari irreperibili.

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Tarquinia risulta essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari siano irreperibili, il Comune di Tarquinia, mediante collaborazione di tutti gli uffici comunali interessati (anagrafe, tributi, polizia locale), 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, si provvede, con determinazione, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari.
3. Decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, qualora non siano stati reperiti gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia. Detta rinuncia viene accertata con determinazione del Responsabile del Settore competente, da trascrivere presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari con l'effetto della cancellazione della nota di livello/concessione e con relativa espansione della proprietà comunale.
4. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco di cui al precedente comma 2, possono darne comunicazione al Settore competente che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà a proporre alla Giunta comunale il riconoscimento di un titolo legittimante l'occupazione.

Art. 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 Settore competente 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, secondo le modalità indicate dall'articolo 7.

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.

Art. 13- Pubblicità del regolamento

1. 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.

Art. 14- Entrata in vigore

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce 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.