

# CITTA' DI TERRACINA

## PROVINCIA DI LATINA

DIPARTIMENTO	PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SETTORE	PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA' EDILIZIA

### DETERMINAZIONE

N. <u>899</u> / gen. del <u>07 OTT. 2013</u>	N. <u>65</u> del <u>07-10-2013</u>
--	------------------------------------

**Oggetto:** Affrancazione canone enfiteutico, Legge 22 luglio 1966, n. 607.  
Ditta : SALVATI SONIA e MAIURI EMILIANO e accertamento entrate.

L'anno duemilatredecim, addì sette del mese di ottobre, alle ore 9.00  
nel proprio ufficio

### IL CAPO SETTORE

**Visto** che l'enfiteusi è un diritto reale di godimento su fondo altrui, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo, disciplinato dal Codice Civile, articoli 957 e seguenti.

**Considerato** che la Legge 22 luglio 1966, n. 607 e la Legge 18 settembre 1970, n. 1138 hanno disciplinato la normativa rendendo più facile il ricongiungimento del dominio diretto (concedente) e dominio utile (enfiteuta) attraverso l'affrancazione.

**Che** con l'affrancazione l'enfiteuta diviene proprietario del fondo col pagamento di una somma in denaro detta prezzo di affrancazione. Che l'enfiteuta può disporre del proprio diritto sia per atto tra vivi, sia per atto testamentario. Che l'enfiteuta è obbligato a migliorare il fondo, a pagare un canone annuo pari a 12 volte il reddito dominicale, a pagare le imposte sul fondo, a non cedere il fondo in subenfiteusi. Ha il diritto di godere del fondo e di raccoglierne i frutti, di affrancare il fondo pagando un prezzo di affrancazione pari a 15 volte il canone enfiteutico.

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 24.01.2012 sono stati approvati i criteri per la determinazione e la quantificazione del capitale di affrancazione dei canoni dovuti dai soggetti titolari del diritto di enfiteusi relativi a terreni di proprietà del Comune di Terracina a seguito di domanda di affrancazione, con la trasformazione del diritto di enfiteusi in **piena proprietà dell'area**,

in conformità agli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, all'articolo 10 della Legge n. 1766/27, all'articolo 33 del R.D. n. 332/28, alla Legge 607/66 e s.m. ed i.

**Vista** la circolare n. 2/2004 del 26 febbraio 2004 della Direzione Agenzia del Territorio recante disposizioni sull'idoneità della determinazione dirigenziale quale titolo idoneo per l'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica;

**Vista** la circolare n. 29104 del 11 maggio 2011 della Direzione Agenzia del Territorio recante disposizioni sulla determinazione dei canoni e sulla corretta rivalutazione del reddito deminicale per l'affrancazione dei canoni enfiteutici;

**Visto** quanto sancito dalla Cassazione Civile, Sez. III, nella motivazione della sentenza n. 64 del 8 gennaio 1997:

*“ In altri termini in esito al procedimento - avente natura amministrativa - di legittimazione, da un lato, cessa il regime di inalienabilità e imprescrittibilità delle terre che diventano private, cioè nel patrimonio del Comune (e non, come si invoca in ricorso, «di proprietà» esclusiva del soggetto in favore del quale è stata pronunciata la legittimazione), dall'altro, viene emesso un provvedimento di natura concessoria (come tale impugnabile innanzi al giudice amministrativo) in forza del quale il privato acquista un diritto di natura reale, sul bene (v. Cass., Sez. Un., 9 novembre 1994, n. 9286, nonché Cass. 23 giugno 1993, n. 6940, e, in precedenza, Cass. 15 giugno 1974, n. 1750); per effetto della legittimazione l'abusivo occupatore diventa titolare di un diritto soggettivo perfetto, con pienezza di facoltà, ma non certamente la proprietà (che rimane in capo al comune) (cfr., sempre nel senso che per effetto della legittimazione, sorge, in capo al privato, già occupante abusivo, non la proprietà sul terreno, ma «un diritto soggettivo di natura privatistica», valido erga omnes, Cass., Sez. Un., 21 novembre 1983, n. 6916; 8 novembre 1983, n. 6589).”*

**Vista** la sentenza n. 143 del 1997 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, primo e quarto comma, della legge 22 luglio 1966, n. 607 (Norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue), nella parte in cui, per le enfiteusi fondiari costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, non prevede che il valore di riferimento per la determinazione del capitale per l'affrancazione delle stesse sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica.

**Visto** l'articolo 971 del Codice Civile, Libro Terzo, titolo quarto, che dispone: Se più sono gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. In questo caso l'affrancante subentra nei diritti del concedente verso gli altri enfiteuti, salva, a favore di questi, una riduzione proporzionale del canone. Se più sono i concedenti, l'affrancazione può effettuarsi per la quota che spetta a ciascun concedente. L'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale. Le modalità sono stabilite da leggi speciali.

**Visto** quanto disposto a pag. 368 della “Verifica demaniale del Comune di Terracina” dal Prof. Avv. Ugo Petronio, redatta in data 22 luglio 1996, regolarmente pubblicata all'albo pretorio del Comune e quindi avente valore, ovvero che “i terreni sono stati concessi in enfiteusi con provvedimenti ante 1924, essi non sono più appartenenti al Demanio Civico di Terracina, ma rimane a carico dei proprietari il solo onere dell'affrancazione del canone enfiteutico su di essi gravante”;

**Visto** il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

**Visto** i signori Salvati Sonia, nata a Roma il 04 luglio 1976, codice fiscale SLVSNO76L44H501P e Maiuri Emiliano, nato a Roma il 24 agosto 1973, codice fiscale MRAMLN73M24H501E, e residenti a Monte San Biagio in Via Risorgimento n. 6/4, nella loro qualità

di possessori livellari di immobile gravato da canone enfiteutico, in data 19 marzo 2012, prot. n. 13859/I, hanno presentato a questo Comune istanza intesa ad ottenere l'affrancazione del canone gravante sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 44 particella 15 (seminativo) di mq. 2.600;

**Accertato che** detto terreno risultava già concesso in enfiteusi perpetua a Antonetti Antonio fu Michele all'impianto del catasto italiano (1924-1927) con l'imposizione di un canone enfiteutico a favore del Comune di Terracina;

**Che** dalla documentazione prodotta e dagli atti d'ufficio non si è potuto accertare se il terreno concesso in enfiteusi perpetua sia stato eventualmente affrancato, anche in sede giudiziaria, dal canone enfiteutico imposto;

**Accertato** che i signori Salvati Sonia e Maiuri Emiliano sono subentrati nella titolarità dell'immobile a seguito di atto di compravendita del 23 luglio 2010, rogante Dott. Giovanni Morelli, notaio in Fondi, repertorio n. 337, raccolta n. 202, registrato a Formia il 29 luglio 2010 al n. 2965 serie 1T;

**Visto** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente Settore Urbanistica in data 15 luglio 2013 attestante che il terreno distinto in N.C.T. al foglio 44 particella 15 è interessato è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche: Zona omogenea "F2" parco naturale (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 mc./mq.

**Considerato** che, ai fini dell'affrancazione di cui trattasi, il capitale di affranco è stato determinato in applicazione della normativa vigente in materia, regolarmente notificato alla ditta richiedente con nota prot. n. 36252/U del 26 luglio 2013, senza opposizione, e che lo stesso è stato versato tramite bonifico bancario a favore del Comune di Terracina, Tesoreria Comunale "Unicredit Banca di Roma – Agenzia di Terracina 1", codice IBAN: IT 86 0 02008 74161 000400061356 in data 20 settembre 2013 per l'importo di €. 1.625,00 (milleseicentocinquante/00);

**Vista** la circolare n. 2/2004 del 26 febbraio 2004 della Direzione Agenzia del Territorio recante disposizioni sull'idoneità della determinazione dirigenziale quale titolo idoneo per l'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica;

**Vista** la circolare n. 29104 del 11 maggio 2011 della Direzione Agenzia del Territorio recante disposizioni sulla determinazione dei canoni e sulla corretta rivalutazione del reddito deminicale per l'affrancazione dei canoni enfiteutici;

**Visti** gli articoli 107 e 110 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, recante il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, che disciplinano gli adempimenti di competenza dei responsabili di servizi ed il conferimento degli incarichi a contratto;

**Visto** lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, con particolare riferimento alle competenze funzionali assegnate alla struttura organizzativa di interesse;

**Visto** il vigente Regolamento comunale di Contabilità;

**Visto** l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. (cd. "T.U.EE.LL.");

**Visto** la determinazione dirigenziale n. 713/Gen. del 18/07/2013, di conferimento al sottoscritto della responsabilità tecnico-gestionale del Settore Pianificazione Urbanistica e Attività Edilizia;

**PARTITARIO ACCERTAMENTI 2013**

Responsabile PROGRAMMAZIONE E GESTIONE FINANZIARIA

Conto CENSI, CANONI, LIVELLI ED ALTRE C.Costo GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI PRESTAZIONI ATTIVE

Capitolo	00001085 ALIENAZIONE DI AREE	DESCRIZIONE	INIZIALE		VARIAZIONI +/-	FATTURATO	NUMERO	DATA	IMPORTO	DIFFERENZA	Prev. Attuale	
			ATTUALE	+/-							PREVISIONE	DISPONIBILITA'
Risorsa	4011003	Alienazione di aree										
											RESIDUI	10.817,13
											COMPETENZA	8.173,13
											Cons./Inv.	-2.644,00
											Sviluppo	0,00
												0,00
												0,00
C	20130000385	00 AFFRANCAZIONE CANONE ENFITEUTICO SIG.RA SALVATI SONIA.	1.625,00	0,00	0,00	1.625,00						
Consolidato		Atto Esecutivo del										1.625,00
		<b>TOTALE ANNO 2013</b>	<b>1.625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.625,00</b>			<b>0,00</b>			<b>1.625,00</b>
RESIDUI			8.173,13	5.379,04	2.794,09	2.794,09		8.173,13	8.173,13			0,00
COMPETENZA Consolidato			112.662,54	91.042,54	21.620,00	21.620,00		112.662,54	300.000,00			187.337,46
COMPETENZA Sviluppo			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00
COMPETENZA Totale			112.662,54	91.042,54	21.620,00	21.620,00		112.662,54	300.000,00			187.337,46

**Vista** la disposizione di servizio n. 1/2013 di organizzazione dell'intestato Settore Pianificazione Urbanistica e Attività Edilizia;

**Ritenuta** la propria competenza;

### **DETERMINA**

**1- di accogliere** l'istanza presentata dalla signori Salvati Sonia, nata a Roma il 04 luglio 1976, codice fiscale SLVSNO76L44H501P e Maiuri Emiliano, nato a Roma il 24 agosto 1973, codice fiscale MRAMLN73M24H501E, e residenti a Monte San Biagio in Via Risorgimento n. 6/4, nella loro qualità di possessori livellari di immobile gravato da canone enfiteutico, in data 19 marzo 2012, prot. n. 13859/I, intesa ad ottenere l'affrancazione del canone gravante sul terreno distinto in N.C.T. al foglio 44 particella 15 (seminativo) di mq. 2.600;

**2- di stabilire** che, alla stipulazione del previsto contratto, da rogarsi dal Segretario Comunale, intervenga, per conto e nell'interesse di questa Amministrazione, il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, fermo restando che le relative spese saranno a carico della ditta interessata;


**3- di dare atto** che il capitale di affranco determinato in applicazione della normativa vigente in materia usi civici di questo Ente, per la somma di €. 2.179,00 (duemilacentosettantanove/00) giusta nota prot. n. 36252/U del 26 luglio 2013, trasmessa a mezzo raccomandata, è stato versato tramite bonifico bancario a favore del Comune di Terracina, Tesoreria Comunale "Unicredit Banca di Roma – Agenzia di Terracina I", codice IBAN: IT 86 0 02008 74161 000400061356 in data 20 settembre 2013 e per lo stesso capitale di affrancazione ne è stata accertata l'entrata;

**4- di demandare** al Dirigente del Dipartimento Finanziario l'acquisto di titoli di rendita pubblica con l'impiego della somma di cui al precedente punto 3;

**5- di dare atto** che il presente provvedimento:

- va comunicato, per doverosa conoscenza, alla Giunta Comunale per il tramite della Segreteria Generale;
- va annotato nel registro delle determinazioni e conservato agli atti dell'intestato Dipartimento – Segreteria Generale
- è trasmesso alla Dirigente del Dipartimento Finanziario per gli adempimenti di cui all'art. 39 del vigente Regolamento di contabilità;
- va pubblicato all'Albo Pretorio on – line del Comune, ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Terracina, 07.10.2013

  
Il Capo Servizio  
(I.D.A. Carlo Capirchio)

  
Il Capo Settore  
(I.D.T. Geom. Eugenio Pepe)

## REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno 07 OTT, 2013 sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69. -----

Terracina, 07 OTT, 2013

Il Delegato  
Istruttore Amministrativo  
Raimondo Panno

LA SEGRETERIA GENERALE