



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

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

DETERMINAZIONE

N. <u>783</u> / gen. del <u>22/08/2013</u>	N. 50 del 21 agosto 2013
--	--------------------------

Oggetto: Affrancazione canone di natura enfiteutica, art. 33 Regio Decreto 26 febbraio 1928 n. 332.
Ditta : IMMOBILGARDEN 2001 SRL - Accertamento entrate.-

L'anno duemilatredici, addì ventuno del mese di agosto 2013, alle ore 13,00 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.

Visti gli articoli 9 e 10 della Legge 16 giugno 1927 n. 1766 sul riordinamento degli usi civici, che disciplina l'istituto della legittimazione dei terreni di proprietà collettiva mediante l'imposizione di un canone di natura enfiteutica;

Visto l'art. 33 del R.D.L. 26 febbraio 1928, n. 332, recante il Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 1766/27 sul riordinamento degli usi civici, che all'art. 33 ha disciplinato l'affrancazione dei canoni imposti ai sensi degli articoli 7 e 10 della Legge;

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).”

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

Visto che la signora **Salvatori Deborah Susanna**, nata a Terracina il 14 luglio 1972, codice fiscale SLVDRH72L54L120Y, legale rappresentante della **Immobilgarden 2001 Srl**, con sede a Terracina in Viale Europa n. 241, P.Iva 02059060596, nella sua qualità di possessore livellaria di immobile gravato da canone di natura enfiteutica, in data 29 gennaio 2013, prot. n. 4799/I, ha presentato a questo Comune istanza intesa ad ottenere l'affrancazione del canone gravante sull'immobile distinto in N.C.T. al foglio 122 particella 262 sub 11-12-16 della superficie di mq. 4.325,00;

Visto il tipo di frazionamento datato 18 aprile 2013, prot. n. 55270 con cui alla particella interessata all'affrancazione è stato dato il numero 3154 per una superficie di mq. 4.325,00;

Accertato che la **Immobilgarden 2001 Srl** è subentrata nella titolarità del terreno a seguito di atto di compravendita del 20 aprile 2006, rogante Dott. Giuseppe Fuccillo, Notaio in Terracina, repertorio n. 3104, raccolta n. 898, registrato a Latina il 21 aprile 2006 al n. 3231;

Che la **Immobilgarden 2001 Srl**, in ossequio al disposto della deliberazione di giunta comunale n. 691 del 23 novembre 2001 recante “Affrancazioni canoni di natura enfiteutica. Determinazioni procedurali”, che dispone la possibilità di rateizzare l'importo del capitale di affrancazione col calcolo dell'interesse legale, previo deposito, prima dell'atto notarile di affrancazione, di una garanzia dei pagamenti rateali sopraindicati, da costituirsi mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa. La prima rata del capitale di affrancazione dovrà essere versata prima dell'atto di

approvazione dell'affrancazione”, con istanza del 08 agosto 2013, prot. n. 38011/I ha chiesto la rateizzazione del capitale di affrancazione in anni quattro con rate trimestrali costanti,

Che il capitale di affrancazione determinato con atto del 03 agosto 2013, prot. n. 38187, regolarmente notificato senza opposizione, è pari ad €. 51.727,00 (euro cinquantunomilasettecentoventisette/00), che i canoni pregressi 2011-2013 sono pari ad €. 10.345,40 (euro diecimilatrecentoquarantacinque/00);

Che è stato corrisposto a titolo di acconto del capitale di affrancazione l'importo di €. 5.900,00 (euro cinquemilanovecento/00) tramite bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale in data 08 agosto 2013;

Che con determinazione n. 49 del 09 agosto 2013, è stata accolta la richiesta di rateizzazione degli importi dovuti per l'affrancazione in anni quattro con rate trimestrali costanti con l'applicazione dell'interesse legale vigente;

Atteso che l'importo complessivo dovuto per l'affrancazione e canoni pregressi 2011-2013, pari ad €. 56.172,40, incrementato degli interessi legali pari ad €. 5.613,39 per l'importo complessivo di € 61.785,79, viene ripartito in anni quattro con rate costanti trimestrali per l'importo pro-rata di €. 3.861,61;

Vista la fideiussione a garanzia dell'adempimento di obbligazioni contrattuali rilasciata alla Immobiliarden 2001 Srl dalla **Fin Aurea S.p.A.**, con sede legale a 00198 Roma (RM), Via Savoia n. 78, numero polizza PROA31B4A554C61 del 21.08.2013 per l'importo garantito di €. **61.785,79** (euro sessantunomilasettecentoottantacinque/79);

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;

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;

Vista la disposizione di servizio n. 2/2012 di organizzazione dell'intestato Settore Pianificazione Urbanistica e Attività Edilizia;

Ritenuta la propria competenza;

DETERMINA

1- di accogliere l'istanza presentata dalla signora **Salvatori Deborah Susanna**, nata a Terracina il 14 luglio 1972, codice fiscale SLVDRH72L54L120Y, legale rappresentante della **Immobiliarden 2001 Srl**, con sede a Terracina in Viale Europa n. 241, P.Iva 02059060596, nella sua qualità di possessore livellaria di immobile gravato da canone di natura enfiteutica, in data 29 gennaio

2013, prot. n. 4799/I, intesa ad ottenere l'affrancazione del canone gravante sull'immobile distinto in N.C.T. al foglio 122 particella 3154 (vigneto) della superficie di mq. 4.325,00;

2- di stabilire che, alla stipulazione del previsto contratto, 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 acquirente;

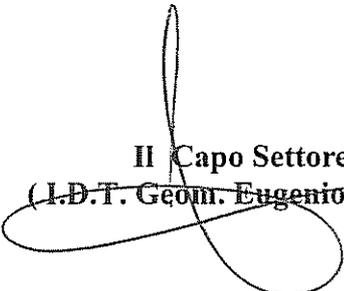
3- di dare atto che, in ossequio al disposto della deliberazione di giunta comunale n. 691 del 23 novembre 2001, l'acconto del capitale di affrancazione determinato è stata regolarmente versato al Comune di Terracina – Servizio di Tesoreria a mezzo bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale "Unicredit Banca di Roma – Agenzia di Terracina 1", codice IBAN: IT 86 0 02008 74161 000400061356, causale "acconto capitale di affrancazione" in data 08/08/2013 e per detto importo ne è stata accertata l'entrata. Per le rate rimanenti è stata depositata fideiussione a garanzia di enti pubblici rilasciata dalla **Fin Aurea S.p.A.**, con sede legale a 00198 Roma (RM), Via Savoia n. 78, numero polizza PROA31B4A554C61 del 21.08.2013 per l'importo garantito di **61.785,79** (euro sessantunomilasettecentottantacinque/79) a garanzia del pagamento delle rate ancora da versare;

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, altresì, atto che la presente determinazione:

- viene trasmesso al Responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui all'art. 39 del vigente Regolamento di contabilità;
- va comunicato, per conoscenza, alla Giunta Comunale tramite l'Ufficio di Segreteria Generale;
- va annotato nel Registro delle Determinazioni conservato presso il Dipartimento Affari Generali- Segreteria Generale.
- va pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi;

Terracina, 21.08.2013


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 22 AGO. 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, 22 AGO. 2013

LA SEGRETERIA GENERALE

Il Delegato
Istruttore Amministrativo
Raimondo Pannozzo

