



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI ANNUALI E PER L'AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLI, CENSI ED ENFITEUSI DELL'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Premesse

Il Livello ed il Censo sono un istituto giuridico molto antico, risalente al periodo medievale, diffusosi prevalentemente il XVIII ed il XIX secolo e si riferiscono, per quanto di ns. competenza, a beni immobili rispettivamente rustici (livelli) ed urbani (censi), anche se nella sostanza i concetti sono i medesimi.

Nella ratio comune quando sentiamo parlare di livello pensiamo subito alla Chiesa in genere, ma ne esistono molti altri tra Enti Pubblici (Comuni, Ospedali, ecc.) e persone fisiche, e molti altri tra privati e privati.

Il Livello in origine si costituiva mediante il trasferimento di proprietà a titolo gratuito (concessione) di un determinato bene immobile, in cambio di una rendita annua perpetua, cosiddetto "canone livellare", prevalentemente con il pagamento in prodotti alimentari/agricoli contrattualmente stabiliti in ragione della produttività del fondo livellare, canoni poi convertiti in denaro corrente all'epoca, dopo l'Unità d'Italia.

A garanzia del pagamento del canone livellare veniva contestualmente iscritta un'ipoteca sui beni trasferiti, da rinnovarsi con cadenza trentennale fino a quando venne tolta l'obbligatorietà a seguito del Concordato Stato/Chiesa del 1929.

Poiché il livello si costituiva con atto notarile, e contestualmente veniva iscritta la relativa ipoteca, oggi può essere oggi estinto solo mediante un rogito notarile cosiddetto "atto di affrancazione".

Si può affermare che lo scopo per cui si costituirono i livelli, specialmente in determinati contesti storici, era quello di avere una rendita annua, certa, che permettesse il sostentamento di quella determinata chiesa locale: tant'è che fino al 1929 non era possibile affrancare i livelli in origine costituiti con un canone in natura, poiché in contrasto con il principio del sostentamento del clero. Salvo motivati e particolari casi la gestione dei livelli è passata all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, competente per territorio degli Enti Ecclesiastici estinti, a cui è subentrato in virtù della Legge 222/85.

L'enfiteusi, disciplinata dal Codice Civile dall'art. 957 e seguenti, è definita come un diritto reale di godimento su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) ha il dominio utile del fondo ed è di contro obbligato a migliorare il fondo e a pagare al proprietario (concedente) un canone annuo.

Il regime giuridico del così detto "livello", è oggi equiparato all'enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono per confondersi ed unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento (Cassazione civile, Sez. VI, sentenza n° 9135 del 06 giugno 2012).

In seguito, per semplicità, si adotterà la seguente terminologia:

- Istituto, ad indicare l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di San Miniato.
- Livello, ad indicare i rapporti enfiteutici in genere, livelli e censi;



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

- Livellario, Enfiteuta o Richiedente, ad indicare il soggetto titolare dei diritti l'enfiteuta o utililista o del dominio utile;
- Concedente, ad indicare il soggetto titolare dei diritti del Concedente o Direttario dell'Ente, dell'Istituto o degli Enti Ecclesiastici estinti a cui è subentrato in virtù della Legge 222/85.

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

Articolo 1 - Affrancazione

Con l'affrancazione si attua un acquisto della proprietà, pertanto deve avvenire per iscritto con atto pubblico o scrittura privata autenticata nel caso di atto fra vivi.

L'affrancazione è un termine con cui si indica il diritto potestativo dell'enfiteuta di acquistare il dominio diretto del fondo su cui insiste il diritto del concedente (o direttario), tale che unito al dominio utile del Livellario (o Utilista) questo riassume in sé la piena proprietà del medesimo fondo; pertanto:

$$\text{Valore della piena proprietà} = \text{Quota del Livellario (\%)} + \text{Quota del Concedente (\%)} = 100\%$$

che sinteticamente sarà **Valore P.P. = $Q_L + Q_C = 100\%$**

Con il presente regolamento si assume la Quota del Concedente (Q_C) nella misura specificata al successivo Art. 5), ad eccezione dei soli terreni agricoli esterni al perimetro dei centri abitati per le motivazioni di cui in seguito.

Ai sensi della normativa vigente all'enfiteuta è concessa la facoltà di diventare pieno proprietario del bene mediante l'istituto dell'affrancazione, pagando cioè una somma corrispondente a 15 annualità del canone enfiteutico o livellario, opportunamente rivalutato secondo i principi giuridici del nostro ordinamento.

Come stabilito dall'Art.971 Codice Civile comma 3, l'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale. Data la forte oscillazione degli indici promulgati annualmente dal Governo, con il presente regolamento si assume un tasso medio di un periodo a medio/lungo termine nella misura specificata al successivo Art. 5), per ogni tipologia di immobile ad eccezione dei soli terreni agricoli esterni al perimetro dei centri abitati per le motivazioni di cui in seguito.

Articolo 2 - Finalità

Il presente regolamento ha lo scopo di determinare l'iter amministrativo del procedimento e definire i criteri di calcolo per l'aggiornamento dei canoni enfiteutici, nonché del relativo capitale di affranco e permettere l'affrancazione degli immobili gravati da livelli e censi ai sensi della normativa vigente sui beni immobili intestati all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di San Miniato, degli enti ecclesiastici a cui è subentrato e/o ad esso riconducibili.



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

Articolo 3 - Avvio del procedimento su richiesta da parte del Livellario

Il Richiedente l'affrancazione, titolare di diritti reali sull'immobile di suo interesse, presenterà domanda di affrancazione su apposito modulo predisposto dall'Ufficio Livelli, corredato della documentazione ivi indicata, scaricabile anche dal sito internet dell'Istituto, mediante al seguente link :

[Microsoft Word - Domanda di Affrancazione Livelli.doc \(idscsanminiato.it\)](#)

Il modulo deve essere sottoscritto da tutti i contitolari del diritto dell'enfiteuta, oppure autocertificato dal sottoscrittore in nome e per conto anche degli altri aventi titolo, e qualora il richiedente intendesse utilizzare un proprio format, dovranno essere indicate le stesse informazioni richieste sul modulo predisposto dall'Istituto.

La domanda, corredata dei documenti richiesti, e relative integrazioni successive potranno essere consegnate a mano presso la sede dell'Istituto oppure a mezzo di Raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC al seguente indirizzo di posta certificata: sanminiato@pec-idsc.it

Può altresì essere trasmessa via e-mail ordinaria all'indirizzo: info@idscsanminiato.it in tal caso sarà cura del richiedente accertarsi che la e-mail sia pervenuta all'Istituto.

Unitamente alla domanda il richiedente alleggerà la distinta di versamento una tantum, della somma pari a € 100,00 mediante bonifico bancario su conto corrente specificato sul modulo, intestato a questo Istituto, con causale "rimborso spese di istruttoria affrancazione livello".

Articolo 4 - Gestione del Procedimento

L'istruttoria sarà completata entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, salvo giustificati motivi o richieste documentali integrative.

L'Istituto, una volta accertata la sua titolarità quale concedente di censo, livello o enfiteusi, effettuerà la verifica della documentazione pervenuta relativamente all'affrancazione dei terreni e/o fabbricati e/o delle singole unità immobiliari oggetto di domanda e richiederà al Richiedente l'eventuale documentazione integrativa o informazioni occorrenti e ritenute utili per la definizione o valutazione della pratica.

La richiesta documentale sospenderà i termini per il completamento dell'istruttoria, fino alla ricezione completa dei documenti e/o informazioni ivi indicate.

Al termine verrà comunicato al richiedente l'esito ed il prospetto di calcolo del capitale di affrancazione del livello, secondo i criteri indicati nel presente regolamento, oltre al canone livellario dei cinque anni pregressi non pagati, dovuto nei casi previsti e maggiorati degli interessi legali. Unitamente alla comunicazione del suddetto prospetto saranno comunicate al Richiedente anche le modalità e tempistiche di versamento.

Il richiedente dovrà formalizzare l'accettazione del capitale di affrancazione ricevuto e quindi il consenso a voler procedere alla stipula dell'atto di affrancazione, allegando la quietanza di versamento relativa al pagamento richiesto nella suddetta comunicazione, oppure l'intenzione di



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

non voler procedere alla stipula dell'atto di affrancazione.

In caso di accettazione e consenso espresso dal Richiedente la pratica verrà esaminata dal consiglio di amministrazione dell'Istituto, nella prima seduta utile, con la redazione di delibera formale per l'affrancazione del livello, ovvero la dismissione del diritto del concedente sugli immobili oggetto di richiesta.

Copia del verbale di consiglio verrà trasmessa al notaio da incaricato dal Richiedente per la stipula dell'atto di affrancazione, unitamente alla documentazione di rito che identifica l'istituto ed i poteri di firma del suo legale rappresentante.

Nel caso in cui il richiedente non intenda proseguire alla stipula dell'affrancazione, rinuncia contestualmente al rimborso della somma versata all'Istituto in sede di presentazione della domanda con la causale "rimborso spese di istruttoria affrancazione livello" di cui al precedente Art.3).

Articolo 5

CALCOLO del CANONE LIVELLARIO ANNUO e del CAPITALE di AFFRANCAZIONE

L'intento è quello di addivenire alla determinazione del canone enfiteutico e del conseguente capitale di affrancazione secondo principi oggettivi, nel segno della trasparenza, equità, giustizia e ragionevolezza, di facile comprensione, con la consistenza di un serio ristoro per il Concedente e allo stesso tempo essere corrispondente alla effettiva realtà economica, come spesso si recita nella giurisprudenza consolidata del settore.

Per quanto concerne la modalità di calcolo del capitale per l'affrancazione, l'Istituto intende adottare un criterio basato sui suddetti principi, ma che varia in funzione della consistenza, della destinazione urbanistica, della destinazione, della qualità e della tipologia dell'immobile di cui si richiede l'affrancazione.

Il calcolo del capitale di affrancazione avviene mediante la determinazione del canone livellario o enfiteutico annuo e la moltiplicazione del canone per 15, ai sensi della Legge 22.07.1966 n.607 e s.m.i., con un minimo da corrispondere di € 500,00 per ciascuna tipologia di immobile, oltre spese di istruttoria.

$$\text{Capitale Affrancazione (€)} = \text{Canone Livellare Annuo (€)} \times 15$$

La determinazione del canone livellare annuo avviene applicando un adeguato tasso di rendimento R (%) al valore fiscale o di mercato dei beni gravati da livello o enfiteusi, riferito al momento di presentazione della domanda: un criterio oggettivo è quello di impiegare il saggio di interesse legale, come indicato nell'Art.971 del Codice Civile.

Tuttavia, considerata la volatilità del saggio di interesse legale negli ultimi anni, legato all'andamento annuale del mercato italiano, al fine di dare stabilità e linearità nell'applicazione del



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

criterio di cui al presente regolamento, si ritiene opportuno adottare un saggio di interesse medio dell'ultimo periodo (R) che esprime la media aritmetica del saggio legale degli ultimi dieci anni, corrispondente al 0,671%, che resterà valido e immutato se non modificato da apposita delibera di consiglio di amministrazione dell'istituto.

La Quota del Concedente (Qc) citata al precedente Art.1, viene stabilita nella misura del 30%, per ogni tipologia di immobile ad eccezione dei soli terreni agricoli esterni al perimetro dei centri abitati, per le motivazioni di cui in seguito; tale quota resterà valida e immutata se non modificata da apposita delibera di consiglio di amministrazione dell'istituto.

Infine ai sensi dell'Art. 2948 C.C. il credito relativo alle annualità delle rendite perpetue o vitalizie si prescrive in cinque anni, pertanto al capitale di affrancazione anzidetto andrà sommato il canone annuo, come sopra determinato, delle ultime cinque annualità pregresse, ancorché non corrisposte dal livellario, se dovute, con la maggiorazione dell'interesse legale ad esse relative.

Art. 6)

Calcolo inerenti le AREE AGRICOLE E BOSCADE ESTERNE al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della L.R. Toscana 65/2014, non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Per enfiteusi rustiche si intendono quelle che in origine hanno per oggetto un terreno nudo e agricolo, sia all'epoca di costituzione del rapporto enfiteutico che alla data odierna, senza che sia avvenuta alcuna trasformazione edilizia. A tal fine possiamo seguire le indicazioni della Corte Costituzionale, ed in particolare della sentenza n.143/1997 "Il riferimento al reddito imponibile risultante dai dati catastali non è illegittimo ... purché ne sia mantenuta adeguata, nei limiti di una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica". Tale concetto viene ribadito inoltre dal Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio, con nota del 26.10.2000 prot. E2/15127 indirizzata al Ministero dell'Interno e all'Avvocatura Distrettuale dello Stato.

Per quanto sopra il canone livellare annuo si ottiene prendendo il reddito dominicale dei terreni gravati dal livello, applicandogli i coefficienti utilizzati per le imposte sui redditi, come indicato dalla Legge 23.12.1996 n.662 art.3 comma 50 (Finanziaria 1997), al fine di operare una rivalutazione in misura pari all'80% per attualizzare detto reddito alla data del 31/12/1996, da assoggettare a rivalutazione monetaria (Istat) del periodo che intercorre tra il 01.01.1997 fino alla data di richiesta di affrancazione pervenuta all'Ente concedente, da parte dell'Enfiteuta.

Il capitale di affrancazione è il prodotto del canone annuo così ottenuto per 15 volte.

Da ciò si deduce che il canone livellare annuo, rivalutato, sarà:

$$\begin{aligned} \text{Canone Livellare Annuo (€)} &= [(R.D. \times 1,80) + \text{Istat}] \\ \text{Capitale Affrancazione (€)} &= \text{Canone Livellare Annuo (€)} \times 15 \end{aligned}$$



Art. 7)

Calcolo inerenti AREE EDIFICABILI O EDIFICATE interne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della L.R. Toscana 65/2014, o suscettibili di eventuale destinazione edificatoria.

Il canone livellario annuo di dette aree non può essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative a danno del concedente, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento, come indicato dal Ministero delle Finanze con nota prot.E2/15127 del 26.10.2000.

Per area edificabile si intende un lotto di terreno libero avente destinazione edificatoria di qualunque tipo, sia di espansione che di completamento o consolidamento, oppure un'area adiacente a fabbricati esistenti con caratteristiche tali da consentirne l'ampliamento potenziale in termini planivolumetrici.

Il Valore dell'area edificabile potrà essere determinato:

- a) in via principale attraverso il valore attribuito ai fini I.M.U. dal Comune, in relazione a ogni specifica destinazione urbanistica dell'area e delle relative potenzialità edificatorie; quindi

$$\text{Valore Area Edificabile} = \text{SUP.AREA (m}^2\text{)} \times \text{Val.Unit.IMU (€/m}^2\text{)}$$

- b) in alternativa e/o carenza di tali elementi, da perizia giurata redatta da tecnico incaricato dal Richiedente a propria cura e spese, sulla base della comparazione dei valori di mercato risultanti da atti pubblici degli ultimi 3 anni, estendibili a 5 in mancanza di comparabili; quindi

$$\text{Valore Area Edificabile} = \text{Valore di perizia giurata (€)}$$

- c) in estrema ratio, qualora non fossero reperibili i dati derivanti dai precedenti criteri o qualora il Richiedente non intendesse gli oneri derivanti dalla perizia giurata di cui sopra, si applicherà il criterio di stima del Valore Complementare, in base ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) più recenti resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, riferiti agli edifici ricadenti nella zona in cui è ubicata l'area oggetto di valutazione.

A tal fine il valore di mercato dell'area edificabile si determina attraverso il Valore Complessivo (Fabbricato + Area), moltiplicando la S.U.L. (Superficie utile lorda) massima costruibile secondo il vigente strumento urbanistico per il valore unitario OMI riferito alla specifica destinazione d'uso e applicando un coefficiente detto anche Rapporto di Copertura (Rc) che esprime il rapporto percentuale tra la costruzione e il terreno occorso, convenzionalmente stabilito in misura del 20%. E quindi:

$$\text{Valore Area Edificabile (€)} = \text{S.U.L. (m}^2\text{)} \times \text{Val.Unit.OMI (€/m}^2\text{)} \times \text{Rc (20\%)}$$

Qualora il terreno non sia edificabile in modo autonomo, ovvero che per sua natura ovvero che le sue caratteristiche dimensionali e/o funzionali ne limitino o impediscano la potenzialità edificatoria potenziale, ad esempio corti e resedi, passi o strade private, siano essi privati o condominiali, nei pressi di edifici in ambito urbano, al valore determinato al precedente capoverso



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

sarà applicato un Indice di Deprezzamento (ID) che consiste in una riduzione pari al 50%.

Per i terreni aventi qualsiasi altra destinazione urbanistica purché non edificatoria, abbreviato con la sigla TNA (Terreno Non Agricolo), si applicano i medesimi criteri sopra esposti agli Articoli 6-7, e tra essi quello più attinente alla specifica situazione, a seconda che siano interni o esterni al perimetro del territorio urbanizzato.

Dopo aver determinato il valore dell'Area con uno dei suddetti criteri, si determina:

$$\begin{aligned} \text{Quota del Concedente (€)} &= \text{Valore Area Edificabile (€)} \times Qc (30\%) \\ \text{Canone Livellare Annuo (€)} &= \text{Quota del Concedente (€)} \times \text{Saggio "R" (\%)} \\ \text{Capitale Affrancazione (€)} &= \text{Canone Livellare Annuo (€)} \times 15 \end{aligned}$$

Art. 8)

Calcolo inerenti FABBRICATI RURALI e a destinazione F2/F3/F4

In presenza di fabbricati rurali o singole unità immobiliari, ovvero entità non censite al catasto fabbricati prive cioè di rendita catastale, per la determinazione del Valore dell'immobile o delle singole unità immobiliari oggetto di domanda di affrancazione, verranno utilizzati i seguenti criteri:

- a) in via principale attraverso il valore attribuito ai fini I.M.U., in funzione delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, mediante l'attribuzione della rendita catastale presunta, al pari di analoghi immobili censiti al catasto fabbricati;

$$\text{Valore Immobile/Unità (€)} = \text{Somatoria dei Valori ai fini IMU (€)}$$

Per le aree di pertinenza al servizio delle singole unità immobiliari e/o condominiali di qualsiasi consistenza, uso effettivo o destinazione urbanistica, vedasi i criteri indicati al precedente Art.7 in funzione della relativa destinazione urbanistica, ovvero:

- in ambito urbano in via principale attraverso il valore attribuito ai fini I.M.U. dal Comune, in relazione alla specifica destinazione urbanistica dell'area e delle sue potenzialità edificatorie, con eventuale applicazione dell'Indice di Deprezzamento pari al 50% nei casi previsti;
- in ambito agricolo oppure per aree non edificabili (TNA), in carenza di elementi oggettivi di valutazione del valore fiscale ai fini IMU, si assumerà il valore V.A.M. (Valore Agricolo Medio) più aggiornato e relativo alla cultura più pregiata presente nel Comune di ubicazione.

- b) in alternativa da perizia giurata redatta da tecnico incaricato dal Richiedente a propria cura e spese, sulla base della comparazione dei valori di mercato risultanti da atti pubblici degli



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idsesanminiato.it - web: www.idsesanminiato.it

ultimi 3 anni, estendibili a 5 in mancanza di comparabili;

$$\text{Valore Immobile/unità (€)} = \text{Valore di perizia giurata (€)}$$

- c) in estrema ratio, qualora non fossero reperibili i dati derivanti dai precedenti criteri, o qualora il Richiedente non intendesse gli oneri derivanti dalla perizia giurata di cui sopra, si applicherà il criterio di stima in base ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti agli edifici ricadenti nella zona in cui è ubicata l'area oggetto di valutazione. A tal fine il valore di mercato dell'immobile si determina moltiplicando la S.U.L. (Superficie utile lorda) dell'edificio oggetto di valutazione per il valore unitario OMI riferito alla specifica destinazione d'uso.

$$\text{Valore Immobile/unità (€)} = \text{S.U.L. (m}^2\text{)} \times \text{Val.Unit.OMI (€/m}^2\text{)}$$

Per quanto attiene gli immobili diruti, in corso di costruzione o di definizione, classificati in categoria catastale F2/F3/F4, secondo la vigente giurisprudenza di settore il sedime del fabbricato ha natura di area edificabile, e quindi saranno stimati come previsto al precedente Art. 7).

Dopo aver determinato il valore dell'Immobile o delle singole unità immobiliari oggetto di domanda di affrancazione con uno dei suddetti criteri, attraverso la sommatoria dei singoli valori delle rispettive unità immobiliari, si determina:

$$\text{Quota del Concedente (€)} = \text{Valore Immobile/Unità (€)} \times 30\%$$

$$\text{Canone Livellare Annuo (€)} = \text{Quota del Concedente (€)} \times \text{Saggio "R" (\%)} \quad \text{Canone Livellare Annuo (€)} = \text{Quota del Concedente (€)} \times \text{Saggio "R" (\%)}$$

$$\text{Capitale Affrancazione (€)} = \text{Canone Livellare Annuo (€)} \times 15$$

Art. 9)

Calcolo inerenti FABBRICATI URBANI, ovvero censiti al catasto fabbricati

In presenza di fabbricati urbani ovvero entità censite al catasto fabbricati con qualsiasi destinazione dotati di propria rendita catastale, per la determinazione del Valore dell'immobile o delle singole unità immobiliari oggetto di domanda di affrancazione, verranno utilizzati i seguenti criteri:

- a) in via principale attraverso il valore attribuito ai fini I.M.U., in funzione delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari;

$$\text{Valore Immobile/Unità (€)} = \text{Sommatoria dei Valori ai fini IMU (€)}$$

Per le aree di pertinenza al servizio delle singole unità immobiliari e/o condominiali di qualsiasi consistenza, uso effettivo o destinazione urbanistica, vedasi i criteri indicati al precedente Art.7 in funzione della relativa destinazione urbanistica, ovvero:



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

- in ambito urbano in via principale attraverso il valore attribuito ai fini I.M.U. dal Comune, in relazione alla specifica destinazione urbanistica dell'area e delle sue potenzialità edificatorie, con eventuale applicazione dell'Indice di Deprezzamento pari al 50% nei casi previsti;
- in ambito agricolo oppure per aree non edificabili (TNA), in carenza di elementi oggettivi di valutazione del valore fiscale ai fini IMU, si assumerà il valore V.A.M. (Valore Agricolo Medio) più aggiornato e relativo alla cultura più pregiata presente nel Comune di ubicazione.

b) in alternativa da perizia giurata redatta da tecnico incaricato dal Richiedente a propria cura e spese, sulla base della comparazione dei valori di mercato risultanti da atti pubblici degli ultimi 3 anni, estendibili a 5 in mancanza di comparabili;

$$\text{Valore Immobile/Unità (€)} = \text{Valore di perizia giurata (€)}$$

Dopo aver determinato il valore dell'Immobile o delle singole unità immobiliari oggetto di domanda di affrancazione con uno dei suddetti criteri, attraverso la sommatoria dei singoli valori delle rispettive unità immobiliari, si determina

$$\text{Quota del Concedente (€)} = \text{Valore Immobile/Unità (€)} \times 30\%$$

$$\text{Canone Livellare Annuo (€)} = \text{Quota del Concedente (€)} \times \text{Saggio "R" (\%)}$$

$$\text{Capitale Affrancazione (€)} = \text{Canone Livellare Annuo (€)} \times 15$$

Articolo - 10 Spese

Tutte le spese inerenti all'affrancazione del livello e relative agli immobili oggetto della domanda saranno a carico del Richiedente in particolare:

- a) Onorari, spese ed imposte notarili relative al rogito notarile e conseguenti, per l'affrancazione del livello;
- b) Onorari, spese, imposte, tributi e sanzioni, inerenti le ricerche e gli accertamenti urbanistici, ipotecari e catastali, per la redazione delle relative note tecniche e notarili, le eventuali pratiche finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale ai sensi delle rispettive norme vigenti in materia, al fine di ottenere la relativa conformità;
- c) Onorari, spese, imposte per l'accertamento di interesse culturale, per la redazione dell'A.P.E. nei casi previsti per legge, del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, e quant'altro eventualmente occorra per il perfezionamento del rogito notarile, anche se non espressamente menzionato.



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscesanminiato.it - web: www.idscesanminiato.it

Articolo 11 - Rinvio Dinamico

Il presente regolamento sarà eventualmente modificato e/o adeguato alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali e/o di enti preposti o competenti in materia; tuttavia tale regolamento resterà comunque in vigore fino alla data della prima seduta utile di consiglio di amministrazione dell'istituto, in cui verrà adeguato alle medesime modifiche normative.

Articolo 12 - Disposizioni Finali

Il presente regolamento avrà decorrenza dalla data di esecutività della delibera di approvazione e scadenza 31/12/2024.

Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche a tutte le domande di Affrancazione già presentate e non concluse alla suddetta data.

Articolo 13 - Documentazione necessaria

Per la definizione del procedimento è richiesta la seguente documentazione:

- Copia della più recente Iscrizione Ipotecaria, rilasciata dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, in carta semplice;
- Copia del titolo di provenienza (successione, compravendita, donazione, divisione, ecc.) in carta semplice;
- Estratto di mappa del cessato Catasto Leopoldino e dell'eventuale frazionamento (cartoncino), reperibili rispettivamente su Castore e presso l'Archivio di Stato provinciale;
- Estratto di mappa del vigente catasto rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio;
- Sovrapposizione colorata tra le suddette cartografie, con individuazione delle varie porzioni del bene di cui si chiede l'affrancazione;
- Visure catastali aggiornate, sintetiche, del vigente catasto Terreni e Fabbricati;
- Documentazione completa del Catasto Fabbricati, con schede planimetriche, elaborato planimetrico ed elenco subalterni (solo se presenti edifici o manufatti in genere) ;
- Estratto di Regolamento Urbanistico e con sovrapposizione catastale, evidenziando gli immobili in oggetto, con stralcio delle relative N.T.A.;
- Nel caso di immobili ricadenti in ambito urbano occorre una breve nota tecnica e/o elaborato grafico con indicazione delle superfici distinte per ogni tipologia di destinazione urbanistica di aree scoperte, resedi o corti e terreni in genere;
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune;
- Relazione Tecnica notarile degl'immobili in questione redatta da un tecnico di fiducia del richiedente, con espressa dichiarazione di conformità a seguito degli accertamenti urbanistici e catastali, della vetustà dei fabbricati e manufatti eventualmente presenti, ed infine la presenza o meno di specifici vincoli storico-artistici ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs.42/2004;
- Documento di identità in corso di validità e codice fiscale dei sottoscrittori e/o delegato e/o legale



ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SAN MINIATO

Piazza della Repubblica n°8 - 56028 San Miniato (PI) - Tel. 0571/418.546 - Fax 0571/403.726

Cod Fisc. 91000960509 - email: info@idscsanminiato.it - web: www.idscsanminiato.it

rappresentante;

- Visura camerale (se ditta).
- Distinta di bonifico bancario pari ad €100,00 su conto corrente specificato sul modulo, intestato a questo Istituto, con causale “rimborso spese di istruttoria affrancazione livello”.

La produzione di tale documentazione sarà interamente a carico e spese del livellario, esperita da personale di sua fiducia da egli incaricato, ragione per cui l'Istituto non potrà essere ritenuto responsabile su eventuali ritardi o errori di istruttoria o di calcolo indotti dalla non veridicità, negligenza o carenza della documentazione o informazioni prodotte.

Regolamento approvato con deliberazione di consiglio di amministrazione del 05/12/2022