

COMUNE DI BERZO SAN FERMO
PROVINCIA DI BERGAMO

Regolamento
Affrancazione Livelli

Approvato con delibera di C.C. n.

Indice

Art.1 – Oggetto del Regolamento;

Art.2 – Gestione e controllo del procedimento;

Art. 3 – Atto introduttivo del procedimento: parte I - La richiesta;

Art. 4 – Atto introduttivo del procedimento: parte II – La documentazione;

Art. 5 – Istruttoria: parte I – Accertamento del diritto;

Art. 6 – Istruttoria: parte II – Calcolo del Capitale di affrancazione;

Art. 7 – Abbattimento del valore del Capitale di affrancazione per promozione;

Art. 8 – Spese;

Art. 9 – Livelli non in atti d'archivio storico;

Art. 10 – Rinvio dinamico;

Art. 11 – Pubblicità del regolamento;

Art. 12 – Entrata in vigore;

Allegato A – Modello istanza di affrancazione;

Allegato B – Tabella valori agricoli medi, riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023.

(<https://www.provincia.bergamo.it/cnvpbgm/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/2145>)

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina la determinazione del canone per l'affrancazione dei livelli degli immobili del territorio del comune di Berzo San Fermo gravati da usi civici costituiti anteriormente al Codice Civile.

Art. 2 – Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione del procedimento di cui trattasi è di competenza dell'ufficio Tecnico Comunale che, in caso di comprovata necessità, può avvalersi di consulenza esterna, a cui spettano in particolare:
 - La preparazione degli atti istruttori
 - La ricerca storica della documentazione
 - La redazione di proposta di atti a rilevanza esterna
 - La predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.
2. Gli adempimenti conseguiti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in campo alle seguenti Strutture Comunali:
 - Responsabile Ufficio Tecnico comunale per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del comune di Berzo San Fermo;
 - Responsabile Ufficio Ragioneria comunale, per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
 - Segretario Comunale o suo sostituto per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi ove necessitati.

Art. 3 – Atto introduttivo del procedimento;

parte I – La richiesta

1. La parte interessata può richiedere l'affrancazione dei terreni e/o delle unità immobiliari presentando apposita richiesta indirizzata al Comune secondo il modello allegato alla lettera "A" del presente regolamento
2. Il Responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

Art. 4 – Atto introduttivo del procedimento:

Parte II – La documentazione

1. La richiesta da parte del livellario o utilista deve essere redatta in conformità al modello di cui all'allegato A), corredata da tutti i documenti, non di competenza dell'ufficio, utili per la concessione dell'affrancazione.
2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sotto-scritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando espressamente di agire in nome e per conto di tutti i comproprietari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Art.5 – Istruttoria:

parte I – Accertamento del diritto

1. La richiesta del procedimento verifica la documentazione presentata, acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese e verifica la documentazione probatoria del livello, l'istruttoria deve essere completata entro 60 giorni, salvo giustificati motivi.
2. Nel caso in cui la procedura del punto 1) dia esito non positivo, l'ufficio chiederà la integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma la possibilità di riapirla in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

Art. 6 – Istruttoria:

parte II – Calcolo del Capitale di affrancazione

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che, con riferimento alle diverse casistiche, procederà come di seguito:

A) Enfiteusi – Livelli su fondi agricoli o affini

Si assumerà a base di calcolo il valore agricolo medio aggiornato ai fini espropriativi, del terreno allo stato colturale originario determinato annualmente alla Commissione Provinciale o, in caso di impossibilità di tale rivelazione, assimilandolo a colture comparabili della regione agraria di appartenenza. Quale equo saggio di rendimento del terreno, ai fini della determinazione del "giusto canone" annuo per l'affrancazione, si assumerà 1,20% del VAM. Il corrispettivo o capitale di affranco sarà pari a $n. 15 + 1 = 16$ annualità di detto canone.

B) Enfiteusi – Livelli su suoli urbani, edificabili e non

Per i suoli urbani si assume a base di calcolo il valore del terreno determinato con gli stessi valori e criteri fissati dalle deliberazioni comunali ai fini dell'IMU (Imposta Municipale propria).

Quale equo saggio di rendimento del suolo, ai fini della determinazione del "giusto canone" annuo per l'affrancazione, si assumerà 1,50% dello stesso valore ai fini dell'IMU. Il corrispettivo o capitale di affranco sarà pari a $n \cdot 15 + 1 = 16$ annualità di detto canone.

C) Enfiteusi – Livelli su fabbricati

Per i fabbricati si assume a base di calcolo il valore degli immobili con gli stessi criteri fissati per la determinazione del valore ai fini IMU. Il presunto "giusto canone" annuo viene determinato applicando a tale valore un coefficiente di rendimento del 1,80%. Noto il canone annuo si determina il capitale o corrispettivo di affrancazione nella misura pari a $n \cdot 15 + 1 = 16$ annualità di detto canone.

D) Casi particolari

In presenza di casi particolarmente complessi ove non sia possibile l'applicazione diretta dei criteri suelencati oppure porti a valori discordanti dalla realtà di mercato al momento della richiesta (oltre il 20% in più o in meno) il corrispettivo di affrancazione verrà determinato mediante perizia estimativa redatta da tecnico esterno con spese a carico del richiedente.

2. Il comune può riservarsi il diritto di modificare l'importo proposto, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

Art. 7 - Abbattimento del valore del Capitale e agevolazioni di affrancazione per la promozione della privatizzazione dei beni

Coloro che presenteranno istanza di affrancazione dei terreni e dei fabbricati nei termini indicati dall'Amministrazione comunale avranno diritto ai seguenti abbattimenti dell'importo di affrancazione cumulabili:

1. Per i residenti sul territorio comunale 20%
2. Per i coltivatori diretti o imprenditori agricoli 50%
3. Per case centro storico, paese e frazioni Sant'Antonio/Salino/Ronchi 15%

Art. 8 - Spese

1. Tutte le spese accessorie inerenti all'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferire a:
 - a) Indennità richiesta dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi: nella misura forfettaria di € 100,00;
 - b) Spese per trascrizioni, vulture e/o frazionamenti catastali;
 - c) Eventuale perizia estimativa nel caso D) di cui al precedente art. 6 – al costo (previo preventiva di spesa) del tecnico incaricato dal Comune;

- d) Eventuali spese notarili; imposte, tasse e simili.
1. Gli importi relativi ai punti a), b) - ed eventualmente c) e d) del precedente articolo – devono essere corrisposti alla Tesoreria del Comune di Berzo San Fermo con le modalità che saranno indicate dall' Ufficio Tecnico.

Art. 9 – Livelli non in atti d'Archivio storico

1. Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione dietro espressa richiesta del livellario.

Art. 10 – 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 evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica il principio della gerarchia normativa e/o regolamentare.
2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 11 – Pubblicità del regolamento

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche ed integrazioni sarà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Berzo San Fermo e tenuto a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 12 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento una volta approvato dal Consiglio Comunale, sarà pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio. Entrerà in vigore allo scadere di detta pubblicazione.

Marca da
Bolli
€ 16,00

Al sig. SINDACO
del Comune di Berzo San Fermo

Al Responsabile dell'Ufficio
Tecnico

Il sottoscritto , consapevole
delle conseguenze penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci

Dichiara

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445 del 28/12/2000 quanto segue:

- di essere nato a prov. di il..... ,
Cod. Fisc.

- di essere residente in cap Via
..... provincia di..... tel.
..... Cell.

- di possedere il ☐ dominio diretto ☐ dominio utile sul
.....(specificare se terreno o fabbricato o entrambi) situato in
via/loc. di questo comune in virtù di:

☐ Atto di compravendita;

☐ Atto di donazione;

☐ Denuncia di successione;

☐ _____

- Che il predetto immobile è individuato al ☐ Catasto Terreni ☐ Nuovo Catasto Edilizio Urbano del
Comune di Berzo San Fermo al foglio mappale sub.....;

- Che il predetto immobile ☐ è stato ☐ non è stato oggetto di condono edilizio
.....;

- Che la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente è
.....;

fa domanda

di affrancazione del suddetto livello impegnandosi fin da ora a corrispondere l'importo che verrà richiesto dal Comune inerente sia alla stessa affrancazione e sia alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche.

Alla presente allega i seguenti documenti:

- a) Copia documento d'identità personale;
- b) Visura catastale storica;
- c) Visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- d) Copia conforme dell'atto di provenienza;
- e) Estremi dell'ipoteca (se reperita);
- f) Atto preliminare di vendita / compromesso (se esistente)
- g) Copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);
- h) Autocertificazione di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- i) Autocertificazione da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- j) Ricevuta di versamento di € 100,00 per diritti di segreteria.
- k) Copia planimetria catastale;

Comune di Berzo San Fermo _____

Firma

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2022, VALEVOLI PER L'ANNO 2023

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
						Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,75	9,25	8,75	9,25	9,25	8,75	9,25	8,75	9,25
02) Seminativo arborato			8,00	8,00	8,00	8,75	9,25	8,75	9,25	9,25	8,75	9,25	8,75	9,25
03) Seminativo irriguo				8,50	8,50	10,25	11,00	10,25	11,00	11,00	10,25	11,00	10,25	11,00
04) Seminativo arborato irriguo						10,25	11,00	10,25	11,00	11,00	10,25	11,00	10,25	11,00
05) Prato	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,75	9,25	8,75	9,25	9,25	8,75	9,25	8,75	9,25
06) Prato arborato			8,00	8,00	8,00	8,75	9,25	8,75	9,25	9,25	8,75	9,25	8,75	9,25
07) Prato irriguo				8,50	8,50	10,25	11,00	10,25	11,00	11,00	10,25	11,00	10,25	11,00
08) Prato arborato irriguo								10,25	11,00		10,25	11,00	10,25	11,00
09) Prato a marcita											10,25	11,00	10,25	11,00
10) Colture Orticole ⁽¹⁾					17,00	17,25	17,25	17,25	17,25	17,25	17,25	17,25	17,25	17,25
11) Colture floro-vivaistiche ⁽¹⁾		16,50	16,50	16,50	16,50	16,75	16,75	16,75	16,75	16,75	16,75	16,75	16,75	16,75
12) Vigneto			12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,00	15,00	15,00	15,00					
13) Vigneto D.O.C.						19,00	19,00	19,00	19,00					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						21,00	21,00	21,00	21,00					
14) Frutteto					12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
15) Uliveto					8,00			8,00	8,00					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,00			12,00	12,00					
16) Castagneto	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20					
17) Pioppeto										6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
18) Pascolo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15					
19) Pascolo cespugliato				1,15	1,15									
20) Pascolo arborato			1,15		1,15									
21) Incolto produttivo	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75							
22) Bosco ceduo	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
23) Bosco misto	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
24) Bosco alto fusto	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	2,00	2,00	2,00	2,00					

NOTE: (1) - Valori del suolo. Il soprassuolo dovrà essere calcolato a parte;

I Valori evidenziati (con riquadro grigio) riguardano le colture più redditizie tra quelle coprenti una superficie superiore al 5% di quella coltivata.

Si precisa che i V.A.M. non esprimono il valore esatto di singole aree ma una stima del valore MEDIO che aree agricole tra loro diverse e con colture diverse, possono assumere in un determinato ambito territoriale

IL PRESIDENTE
(Arch. Ing. Ivano Bonetti)

Firmato digitalmente da

Ivano Bonetti

O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo

Data e ora della firma: 28/03/2023 10:55:14

Regione Agraria 1: Valtorta, Ornica, Cusio, Cassiglio, S. Brigida, Averara, Olmo al Brembo, Mezzoldo, Piazza Brembana, Lenna, Valnegra, Piazzolo, Roncobello, Moio de' Calvi, Piazzatorre, Isola di Fondra, Branzi, Valleve, Foppolo, Carona

Regione Agraria 2: Piario, Villa d'Ogna, Ardesio, Oltressenda Alta, Gromo, Valgoglio, Gandellino, Valbondione, Vilminore di Scalve, Colere, Azzone, Schilpario

Regione Agraria 3: Costa Valle Imagna, Valsecca, Brumano, Sant'Omobono Terme, Rota Imagna, Bedulita, Roncola, Strozza, Capizzone, Ubiale Clanezzo, Sedrina, Zogno, Val Brembilla*, Berbenno, Bello, Corna Imagna, Locatello, Fuiplano Valle Imagna, Vedeseta, Taleggio, Camerata Cornello, San Giovanni Bianco, San Pellegrino Terme, Dossena, Serina, Oltre il Colle, Cornalba, Costa Serina, Algua, Bracca
* *L'inserimento del Comune di Val Brembilla, nato dalla fusione dei Comuni di Brembilla e Gerosa, dovrà essere formalizzato con la ridefinizione dei confini della Regione Agraria*

Regione Agraria 4: Albino, Cene, Selvino, Pradalunga, Aviatico, Gazzaniga, Fiorano al Serio, Leffe, Peia, Cazzano S. Andrea, Casnigo, Colzate, Vertova, Oneta, Gorno, Ponte Nossia, Premolo, Parre, Clusone, Gandino, Rovetta, Fino del Monte, Castione della Presolana, Onore, Songavazzo, Cerete, Bossico, Sovere

Regione Agraria 5: Luzzana, Borgo di Terzo, Vigano San Martino, Berzo San Fermo, Adrara San Martino, Viadanica, Predore, Tavernola Bergamasca, Vigolo, Adrara San Rocco, Parzanica, Grone, Casazza, Fonteno, Monasterolo del Castello, Gaverina, Spinone, Bianzano, Ranzanico, Endine Gaiano, Solto Collina, Riva di Solto, Pianico, Castro, Lovere, Costa Volpino, Rogno

Regione Agraria 6: **sub 1:** Torre de' Busi**, Cisano Bergamasco, Caprino Bergamasco, Villa d'Adda, Pontida, Palazzago, Carvico, Brembate Sopra, Barzana, Almenno San Bartolomeo, Almenno San Salvatore, Paladina, Almè, Villa d'Almè, Sorisole, Ponteranica –
sub 2: Ambivere, Bergamo, Mapello, Ranica, Sotto il Monte Giovanni XXIII, Torre Boldone
** *L'inserimento del Comune di Torre de' Busi, tornato ad essere territorio della Provincia di Bergamo, dovrà essere formalizzato con la ridefinizione dei confini della Regione Agraria*

Regione Agraria 7: **sub 1:** Villa di Serio, Alzano Lombardo, Nembro, Entratico, Foresto Sparso, Gandosso –
sub 2: Gorle, Scanzorosciate, Albano S. Alessandro, Torre de' Roveri, San Paolo d'Argon, Cenate Sotto, Cenate Sopra, Trescore Balneario, Zandobbio, Gorlago, Carobbio degli Angeli, Villongo, Sarnico, Credaro, Castelli Calepio, Grumello del Monte, Chiuduno

Regione Agraria 8: Calusco d'Adda, Terno d'Isola, Bonate Sopra, Bonate Sotto, Presezzo, Ponte San Pietro, Madone, Chignolo d'Isola, Suisio, Bottanuco, Filago, Capriate San Gervasio, Brembate, Medolago, Solza

Regione Agraria 9: **sub b 1:** Spirano, Pognano, Arcene, Lurano, Cologno al Serio, Pontirolo Nuovo, Canonica d'Adda, Fara Gera d'Adda, Treviglio, Castel Rozzone, Brignano Gera d'Adda, Pagazzano, Morengo, Bariano, Caravaggio, Fornovo San Giovanni, Mozzanica, Misano Gera d'Adda, Calvenzano, Casirate d'Adda, Arzago d'Adda –
sub 2: Valbrembo, Mozzo, Curno, Treviolo, Lallio, Dalmine, Stezzano, Azzano San Paolo, Orio al Serio, Grassobbio, Zanica, Comun Nuovo, Levate, Osio Sopra, Osio Sotto, Verdellino, Verdello, Boltiere, Ciserano, Ugnano

Regione Agraria 10: **sub 1:** Palosco, Mornico al Serio, Martinengo, Civate al Piano, Cortenuova, Romano di Lombardia, Covo, Calcio, Fara Olivana con Sola, Antegnate, Isso, Barbata, Fontanella, Pumenengo, Torre Pallavicina –
sub 2: Pedrengo, Seriate, Brusaporto, Montello, Costa di Mezzate, Bagnatica, Cavernago, Calcinata, Bolgare, Telgate, Ghisalba.