

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
(nominato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 99 del 07/02/2022)

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA ASL TARANTO E APPROVAZIONE DEL METODO DI CALCOLO PER I DIRITTI DI ENFITEUSI E AFFRANCAZIONE.

IL DIRETTORE GENERALE

sulla base della seguente proposta predisposta dal Dirigente apicale della struttura proponente che ne attesta la regolarità della istruttoria ed il rispetto della legalità

TENUTO CONTO:

- che con i D.Lgs. n. 502 del 30.12.1992 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 517 del 7.12.1993, in attuazione della Legge delega 421/92, ha profondamente rinnovato la disciplina dell'ordinamento del S.S.N. nell'intento di superare la crisi del servizio sanitario pubblico, di restituire al medesimo efficienza, efficacia, economicità, competitività, in sintonia con una società sempre sensibile rispetto alla esigenza di qualificazione delle prestazioni sanitarie e sempre più consapevole della necessità di nuova e più moderna correlazione fra cittadino e pubblica amministrazione
- che a seguito dello scioglimento delle preesistenti Unità Sanitarie Locali e la costituzione dell'Azienda ASL TARANTO, sono ricadute nelle competenze gestionali dell'Azienda, i PP.OO. Di Massafra, Mottola, Castellaneta, Grottaglie e Manduria, nonché una serie di presidi Territoriali;
- che con atto deliberativo n. 2608 del 31.12.1998 questa Azienda Sanitaria Locale di TARANTO, formalizzava lo stato di consistenza dei beni immobili, il trasferimento degli stessi nel proprio patrimonio, dando luogo, per gli immobili così come individuati nell'allegato "A", agli atti di questa Area Gestione Tecnica, al predetto atto Deliberativo, ai conseguenti adempimenti urbanistici e catastali e agli adempimenti di competenza del D.Lvo 502 art. 5;
- che con atto Deliberativo di G.R. n. 1053 del 15 luglio 1999, la G.R. Trasferiva ai sensi dell'art. 5 del D.Lvo 502/92 e della legge regionale n. 38/94 al patrimonio dell'Azienda ASL TA/1 di TARANTO i beni immobili di cui all'allegato "A" già predisposto da questa Amministrazione ed approvato con il su richiamato atto deliberativo n. 2608 del 31.12.1998;
- che con deliberazione di Giunta Regionale n. 1053 del 15.07.1999 si trasferivano tutti gli immobili in allegato "A" della Deliberazione del Direttore Generale di Taranto n. 2608 del 31.12.1998, con l'obbligo di provvedere ai necessari adeguamenti e registrazioni urbanistiche e catastali alla valorizzazione e destinazione di disponibilità e indisponibilità dei beni di cui all'allegato "A"

PREMESSO:

- che, l'AGREF dell'ASL di Taranto, in sede di predisposizione annuale del modello Unico ENC compila il quadro RB "redditi dei Fabbricati" utilizzando i dati ufficiali in proprio possesso relativi ai valori catastali e alle relative destinazioni d'uso con cui sono classificati;

- che, il Direttore AGREF dell'ASL di Taranto, ha richiesto all'Area Gestione Tecnica dell'ASL di Taranto, con note prot. n. 83794 del 16.05.2023 e prot. n. 87492 del 23.05.2023, un aggiornamento dei dati relativi al censimento degli immobili di proprietà della ASL di Taranto;
- che, per le vie brevi è stato richiesto al geom. Losasso Giovanni una verifica sommaria della consistenza immobiliare e della relativa condizione catastale riguardante gli immobili in carico alla ASL di Taranto;
- che, con nota prot. n. 0041336 del 26.02.2024, il geom. Losasso Giovanni, comunicava che nell'ambito dell'incarico conferito dal Direttore della Gestione Tecnica Ing. Paolo Moschettini giusto atto Deliberativo n. 1774 del 31.07.2023, ha rilevato la presenza di una cospicua quantità di immobili (terreni e fabbricati), di seguito specificati, per i quali la ASL di Taranto, sia pure con intestazioni storicamente presenti in banca dati e differenti dalla attuale intestazione ASL Taranto, ma comunque riconducibili alla stessa, risulta essere titolare del Diritto del Concedente a varia titolo (Enfiteusi o altri Livelli):
 - o nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Taranto sono presenti n.58 (terreni) con intestazioni riconducibili alla ASL Taranto nel comune di Grottaglie; (All.1)
 - o nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Taranto sono presenti n.110 (terreni) con intestazioni riconducibili alla ASL Taranto nel comune di Lizzano; (All.2)
 - o nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Taranto sono presenti n.10 (terreni) con intestazioni riconducibili alla ASL Taranto nel comune di Martina Franca; (All.3)
 - o nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Taranto sono presenti n.23 (terreni e fabbricati) con intestazioni riconducibili alla ASL Taranto nel comune di Massafra ; (All.4)
 - o nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Taranto sono presenti n.293 (terreni e fabbricati) con intestazioni riconducibili alla ASL Taranto nel comune di Palagiano ; (All.5)
- che, per tutti gli immobili a cui sopra si fa riferimento, nessuna corrispondenza è stata riscontrata nelle seguenti Deliberazioni e Regolamenti della Giunta Regionale e nei relativi allegati contenenti l'inventario del patrimonio immobiliare interessato dai provvedimenti: 1) Deliberazione della Giunta Regionale n. 1053 del 15 luglio 1999 D.Lgs n.502/1992. Costituzione patrimonio immobiliare dell'Azienda U.S.I. TA/1 di Taranto. Provvedimento Regionale - 2) Deliberazione della Giunta Regionale n. 1090 del 08 agosto 2002 - D.Lgs n.502/1992 art. 5. Costituzione patrimonio immobiliare della Azienda USL ta/1 di Tranto. Integrazione. - 3) regolamento Regionale n. 9 del 30 marzo 2007 - "Disposizioni regolamentari ed attuative per l'applicazione dell'art. 5 (modifica ambiti territoriali delle USL) del Titolo II della Legge Regionale 28 dicembre 2006, n.39" ;

TENUTO CONTO CHE:

- l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario del terreno, concedente, cede ad altri, enfiteuta, il dominio utile di un fondo in perpetuità o per un periodo non inferiore a venti anni con il pagamento di un canone annuo (canone enfiteutico);
- che l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);
- che in base a quanto statuito dall'art. 9 della legge 1138/1970 come modificata dalla legge 270/1974, l'affrancazione del fondo opera in ogni caso, anche quando si tratta di enfiteusi urbane o edificate, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone;
- il livello è un tipo di contratto agrario atipico, stipulato tra il proprietario di un bene e un altro soggetto - detto "livellario", che realizza una formula di piccolo affitto di lunga durata, concesso a coltivatori che, in cambio, devono un compenso in base alla ricchezza prodotta dal bene stesso;

- l'istituto giuridico di cui trattasi ormai quasi totalmente estinto nell'ordinamento giuridico odierno può essere accostato nella trattazione, per disciplina e similitudine, al diritto reale di godimento denominato Enfiteusi, disciplinato all'interno del codice civile dagli articoli 957 e ss. ;
- l'affrancazione dei suoli Aziendali, gravati da livelli, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione della Azienda Sanitaria Locale di Taranto cui i terreni appartengono. L'Azienda Sanitaria Locale di Taranto può decidere se affrancare o no detti terreni, non costituendo un obbligo giuridico, ma solo una facoltà;

EVIDENZIANDO:

- l'Azienda Sanitaria Locale, oggi, è intestataria di alcune partite catastali su cui gravano livelli, nelle quali l'Azienda Sanitaria Locale di Taranto risulta titolare del "diritto del concedente";
- che questa Azienda Sanitaria Locale di Taranto ha avviato un percorso di indagine conoscitiva sul proprio patrimonio immobiliare di beni gravati da enfiteusi e/o altri livelli, al fine ultimo di regolamentare e disciplinare il procedimento e gli adempimenti connessi e conseguenti all'affrancazione di livelli e/o enfiteusi gravanti su beni immobili ai sensi e per gli effetti degli articoli 971 e seguenti del Codice Civile;
- su parte del territorio di competenza di questa ASL Taranto sono quindi presenti immobili costituenti patrimonio Aziendale, gravati da diritto di livello per i quali, alcuni privati conduttori, hanno espresso volontà di affrancare il diritto;
- l'affrancazione dei suoli Aziendali, gravati da livelli, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione della Azienda Sanitaria Locale di Taranto cui i terreni appartengono. L'Azienda Sanitaria Locale di Taranto può decidere se affrancare o no detti terreni, non costituendo un obbligo giuridico, ma solo una facoltà;
- che da approfondimenti si sono riscontrati n. 594 di proprietà tra terreni e fabbricati agli atti di questa Area Gestione Tecnica , (All.1 terreni nel comune di Grottaglie), (All.2 terreni nel comune di Lizzano), (All.3 terreni e fabbricati nel comune di Martina Franca), (All.4 terreni e fabbricati nel comune di Massafra), (All.5 terreni e fabbricati nel comune di Palagianò), così come riscontrati dalla nota pec 0041336 del 26.02.2024 dello studio Geom. Losasso Giovanni ;
- che, con nota prot. n. 0041336 del 26.02.2024, il geom. Losasso Giovanni, comunicava i metodi di stima per il calcolo del canone di enfiteusi e del calcolo del valore di affranco (All.6), così come dettagliato di seguito:

- o Terreni agricoli e non suscettibili di utilizzazione edificatoria. Il canone è determinato con riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) calcolati annualmente per ciascuna Provincia, dalla competente Commissione Provinciale Espropriazioni nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

In caso di indisponibilità dei V.A.M. relativi nell'anno di riferimento, sarà utilizzato l'ultimo valore pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, aggiornato con l'applicazione degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Al V.A.M. aggiornato è applicato un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, dell'1,84 secondo la seguente formula:

$Ce = V.A.M. \times ISTAT \times 1,84\%$

Dove:

Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare

V.A.M. = Valore agricolo medio della coltura catastale del fondo per l'anno di riferimento

ISTAT = Eventuale coefficiente determinato in base agli indici nazionali FOI

1,84% = Saggio di rendimento.

- o Aree edificate. Il canone è determinato con riferimento alla rendita catastale rivalutata dei fabbricati esistenti, con applicazione del coefficiente moltiplicatore ai fini IMU (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201). Al valore fiscale così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20 % ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi 20 anni, dell'1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = R.C. \times C.riv. \times C.IMU \times 1,84\%$$

Dove:

Ce = Canone enfiteutico da determinare

R.C. = Rendita catastale del fabbricato

C.riv = Coefficiente di rivalutazione (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201) pari al 5%

C.IMU = Coefficiente moltiplicatore IMU (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201) pari a 126

1,84% = Saggio di rendimento.

- o Aree edificabili. Il canone è determinato con riferimento alla potenzialità edificatoria attribuita nell'area dallo strumento urbanistico vigente. Ai fini della determinazione del valore del fabbricato realizzabile sull'area, si applica alla Superficie Utile Lorda e relativa destinazione prevista dalla norma urbanistica il valore minimo rilevato dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona e la destinazione di riferimento. Al valore determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell'1,84%, secondo la seguente formula:

$$CE = SUL \times V.OMI \times I.P. \times 1,84\%$$

Dove:

CE = Canone enfiteutico annuo da determinare

SUL = Superficie utile lorda realizzabile in base alle previsioni dello strumento urbanistico

V.OMI = Valore minimo rilevato dell'OMI per la zona e la destinazione di riferimento

I.P. = Indice di permuta

1,84% = Saggio di rendimento.

Per tutti i casi sopra descritti il Calcolo del Capitale di Affranco (ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970) sarà costituito da 15 volte il canone sommato a 5 volte il canone (ultimi 5 canoni non versati dall'enfiteuta).

- che tutte le spese inerenti all'affrancazione dei livelli / enfiteusi sono a carico della parte richiedente l'affranco stesso. Tutti gli importi dovuti dovranno essere corrisposti alla ASL di Taranto mediante versamento sul conto corrente postale o mediante bonifico bancario presso la Tesoreria, specificando come causale che trattasi di importi dovuti per "Affrancazione livello". Copia della ricevuta del versamento o del bonifico deve essere presentata all'Ufficio Tecnico della ASL di Taranto preliminarmente alla determina di affrancazione.

Il Collaboratore Tecnico professionale istruttore: f.to Arch. Francesco Cantore
Il Dirigente Area Gestione Tecnica: f.to Ing. Tommaso Carrera
Il Direttore Area Gestione Tecnica: f.to Ing. Paolo Moschettini

I soggetti di cui sopra, ciascuno in relazione al proprio ruolo come indicato e per quanto di rispettiva competenza, attestano che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della vigente normativa e dei regolamenti aziendali e che il provvedimento predisposto è conforme alle risultanze istruttorie agli atti d'ufficio.

I medesimi soggetti attestano, inoltre, di non versare in alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, tale da pregiudicare l'esercizio imparziale e indipendente delle funzioni attribuite, in relazione al procedimento indicato in oggetto ai sensi della normativa nazionale, del codice di comportamento aziendale e del PIAO vigenti.

D E L I B E R A

per tutti i motivi esposti in narrativa e che qui s'intendono richiamati per formarne parte integrante e sostanziale:

- **DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE** l'elenco aggiornato del proprio patrimonio immobiliare con diritto di enfiteusi (All.1 terreni nel comune di Grottaglie), (All.2 terreni nel comune di Lizzano), (All.3 terreni e fabbricati nel comune di Martina Franca), (All.4 terreni e fabbricati nel comune di Massafra), (All.5 terreni e fabbricati nel comune di Palagiano), per farne parte integrante e sostanziale;
- **DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE** i seguenti metodi di stima per il calcolo del canone di enfiteusi e il calcolo del valore di affranco così come dettagliato :
 - Terreni agricoli e non suscettibili di utilizzazione edificatoria. Il canone è determinato con riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) calcolati annualmente per ciascuna Provincia, dalla competente Commissione Provinciale Espropriazioni nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.
 - In caso di indisponibilità dei V.A.M. relativi nell'anno di riferimento, sarà utilizzato l'ultimo valore pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, aggiornato con l'applicazione degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).
 - Al V.A.M. aggiornato è applicato un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, dell'1,84 secondo la seguente formula:
 - $Ce = V.A.M. \times ISTAT \times 1,84\%$
 - Dove:
 - $Ce =$ Canone enfiteutico annuo da determinare
 - $V.A.M. =$ Valore agricolo medio della coltura catastale del fondo per l'anno di riferimento
 - $ISTAT =$ Eventuale coefficiente determinato in base agli indici nazionali FOI
 - $1,84\% =$ Saggio di rendimento.
- 1. Aree edificate. Il canone è determinato con riferimento alla rendita catastale rivalutata dei fabbricati esistenti, con applicazione del coefficiente moltiplicatore ai fini IMU (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201). Al valore fiscale così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20 % ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi 20 anni, dell'1,84%, secondo la seguente formula:
 - $Ce = R.C. \times C.riv. \times C.IMU \times 1,84\%$
 - Dove:
 - $Ce =$ Canone enfiteutico da determinare
 - $R.C. =$ Rendita catastale del fabbricato

- C.riv = Coefficiente di rivalutazione (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201) pari al 5%
 - C.IMU = Coefficiente moltiplicatore IMU (art. 13 comma 4 D.L. 6 dicembre 2011 n° 201) pari a 126
 - 1,84% = Saggio di rendimento.
1. Aree edificabili. Il canone è determinato con riferimento alla potenzialità edificatoria attribuita nell'area dallo strumento urbanistico vigente. Ai fini della determinazione del valore del fabbricato realizzabile sull'area, si applica alla Superficie Utile Lorda e relativa destinazione prevista dalla norma urbanistica il valore minimo rilevato dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona e la destinazione di riferimento. Al valore determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell'1,84%, secondo la seguente formula:
- $CE = SUL \times V.OMI \times I.P. \times 1,84\%$
 - Dove:
 - CE = Canone enfiteutico annuo da determinare
 - SUL = Superficie utile lorda realizzabile in base alle previsioni dello strumento urbanistico
 - V.OMI = Valore minimo rilevato dell'OMI per la zona e la destinazione di riferimento
 - I.P. = Indice di permuta
 - 1,84% = Saggio di rendimento.
 - Per tutti i casi sopra descritti il Calcolo del Capitale di Affranco (ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970) sarà costituito da 15 volte il canone sommato a 5 volte il canone (ultimi 5 canoni non versati dall'enfiteuta).
- **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento alla Regione Puglia – Segreteria Generale della Presidenza – Sezione Raccordo al Sistema Regionale per i provvedimenti di competenza;
 - **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento all'Area Gestione Risorse Finanziarie ASL Taranto per i provvedimenti di competenza;
 - **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento, i Direttori attestano di non versare in alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, tale da pregiudicare l'esercizio imparziale e indipendente delle funzioni attribuite, in relazione al procedimento indicato in oggetto ai sensi della normativa nazionale, del codice di comportamento aziendale e del PIAO vigenti.

Il numero di registro e la data del presente provvedimento, nonché i soggetti firmatari sono indicati nel frontespizio che, pertanto, deve essere stampato o registrato in uno con questo documento.