

## Affrancazione di rapporto enfiteutico

Si possono verificare le seguenti situazioni, per terreni la cui intestazione catastale indica la presenza di un concedente e un livellario o enfiteuta:

a) il rapporto enfiteutico si è estinto per legge (16/74), se costituito prima del 28 ottobre 1941, con canone inferiore a 1000 lire;

b) il rapporto enfiteutico si è estinto per usucapione e mancato esercizio del potere di ricognizione (articolo 969 del Codice civile), se il canone non è più stato corrisposto per venti anni;

c) il rapporto enfiteutico è ancora in essere, se viene corrisposto il relativo canone, ma è affrancabile ai sensi dell'articolo 973 del Codice civile, versando una somma pari a 15 volte il canone, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 9 della legge 1138/70, corrispondente al reddito dominicale aggiornato con i coefficienti previsti per le imposte dirette, come sancito dalla Corte costituzionale con sentenza 23 maggio 1997, n. 143. Pertanto, poiché la cancellazione dei riferimenti ai rapporti enfiteutici o livellari, nelle intestazioni catastali, deve essere fatto per atto pubblico o autenticato, nei casi a) e b) non è necessario l'assenso o la presenza del concedente, che ha ormai perduto il diritto alla riscossione di canoni sull'immobile, per disposizione di legge o perché si è consolidata l'usucapione a favore del legittimario, mentre nel caso c), è ovviamente necessario l'intervento del concedente, ai fini dell'affrancazione, previa trascrizione dell'originario atto costitutivo di legittimazione, ai sensi della legge 1766/27, come suggerito dalla circolare 2/2004 dell'agenzia del Territorio. Da quanto premesso, si deduce che nei casi a) e b) è possibile la stesura di atti notarili unilaterali «ai soli fini catastali», per far rilevare la cessazione del rapporto enfiteutico e avvenuto consolidamento dell'usucapione o per disposizione di legge. Questa considerazione è specificamente indicata nella circolare 2/2004 dell'agenzia del Territorio, che recita: «L'opponibilità del diritto del legittimario dovrebbe essere assicurata a monte, dalla trascrizione del provvedimento di legittimazione a suo tempo adottato ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge 1766/27 e dal relativo regolamento di esecuzione (Rd 26 febbraio 1928, n. 332)». Purtroppo, data la complessità della materia e la mancata integrazione legislativa delle norme del Codice civile (articolo 971 commi 1, 2 e 3), cancellate a seguito delle sentenze della Corte costituzionale 406/88 e 143/97, capita che alcuni comuni, pur avendo perduto ogni potestà impositiva sui terreni, alla richiesta dei legittimari o loro eredi di affrancazione del livello, proprio per aggiornare l'intestazione censuaria, chiedano somme notevoli e non dovute, che non sempre gli attuali possessori respingono, come loro diritto.

Nel caso prospettato dal secondo quesito, ad esempio, la citazione degli articoli 7 e 8 della legge 241/90, è riferita solo alle modalità di comunicazione dell'avvio del procedimento, che il comune avrebbe intenzione di attuare per recuperare i canoni pregressi non più riscossi da oltre 20 anni, mentre gli altri riferimenti a norme legislative e giurisprudenziali, riguardano le modalità di calcolo delle somme dovute per l'affrancamento del livello. La citazione poi del Testo unico degli enti locali, che detta norme amministrative di gestione dei comuni, non ha nulla da spartire con l'affrancamento dei canoni enfiteutici. Di conseguenza, la delibera di giunta che avrebbe approvato per il recupero dei vecchi canoni non più corrisposti da oltre 20 anni e nuovi criteri d'affrancamento dei livelli, non ha il supporto della legittimità, per cui è annullabile con ricorso al Tar, mentre gli eventuali atti impositivi emessi dal comune in esecuzione della delibera, sono impugnabili presso la Commissione tributaria provinciale. Circa la prova della mancata corresponsione dei canoni, per oltre 20 anni, è il comune che deve eventualmente esibire attestazioni di versamenti avvenuti nell'ultimo ventennio ovvero produrre il verbale di ricognizione effettuato entro il diciannovesimo anno, sottoscritto anche dal livellario.

In conclusione, nella quasi totalità dei casi, i diritti livellari o enfiteutici si sono estinti, per cui i contribuenti, nel caso di iniziative comunali, dovranno verificare attentamente le specifiche situazioni e appurare se esistano le condizioni che consentano all'ente locale di chiedere somme a titolo di affrancamento dei diritti

in oggetto. Qualora invece, siano i contribuenti a voler aggiornare gli atti catastali, è bene che sappiano che quasi mai è necessario chiedere l'intervento del comune.

In definitiva, la cancellazione del livello dall'intestazione catastale degli immobili, può avvenire nei seguenti modi:

nel caso di canoni livellari di importo inferiore a mille lire, istituito prima del 28 ottobre 1941, è necessario stipulare un atto notarile in autentica, «ai soli fini catastali», con cui si chiede la cancellazione del riferimento al livello, in quanto il rapporto enfiteutico si è estinto ai sensi dell'articolo 1, legge 16/74; nel caso di canoni livellari, non più corrisposti da oltre venti anni, è necessario stipulare un atto notarile in autentica, «ai soli fini catastali», in cui si attesta con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, che il canone non è più stato versato da oltre 20 anni; nel caso di canoni livellari ancora regolarmente corrisposti, è necessario notificare al comune l'intenzione di volersi avvalere del diritto di affrancazione, previsto dall'articolo 973 del Codice civile, al quale il concedente non può opporsi, con le modalità previste dall'articolo 9, della legge 1138/70, versando una somma pari a 15 volte il canone in quel momento corrisposto, pari al reddito dominicale maggiorato dell'80 per cento.

Come "liberare" gli immobili

Al fine di legittimare l'occupazione abusiva di fondi soggetti ad usi civici, già appartenenti ai comuni, comunità montane, enti e comunità religiose, è stata a suo tempo emanata la legge 1766/27, che con gli articoli 9 e 10, ha disposto l'instaurazione di rapporti enfiteutici o livellari, di natura esclusivamente privatistica, con cui i terreni medesimi sono passati nella libera e assoluta proprietà dei legittimari, a fronte del pagamento di un canone enfiteutico o livello, affrancabile a richiesta dei medesimi, e trasferibile a terzi per atto tra vivi o mortis causa. Peraltro il canone, oltreché in danaro, poteva essere pagato anche in natura. Per effetto dei provvedimenti di legittimazione, venne conferita ai destinatari la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è l'oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e possesso (Cassazione civile, sezione III, sentenza 23 giugno 1993, n. 6940 e sezioni unite 8 agosto 1995, n. 8673), per cui i rapporti che si instaurano a valle fra concedente e legittimario, sono ricondotti nell'ambito della disciplina normativa delineata dal Codice civile, in cui l'affrancazione può essere assimilata, quanto agli effetti, alla devoluzione del fondo enfiteutico (articolo 972 del Codice civile), attraverso cui il legittimario, non acquista un nuovo diritto, ma espande quello di proprietà di cui è già titolare (circolare 2 del 26 febbraio 2004 dell'agenzia del Territorio). Nel dopoguerra, data l'esiguità dei canoni a suo tempo richiesti, con l'articolo 1 della legge 16/74, è stata disposta l'estinzione dei rapporti enfiteutici o livellari, imposti prima del 28 ottobre 1941, quando i canoni fossero risultati inferiori a 1000 lire annue, in quanto la loro esazione risultava più onerosa del tributo medesimo. Peraltro, i rapporti enfiteutici possono considerarsi estinti anche per usucapione, quando il canone non viene più corrisposto per oltre venti anni, e il concedente non ha esercitato il potere di ricognizione del proprio diritto entro il diciannovesimo anno, ai sensi dell'articolo 969 del Codice civile. Orbene, premesso che a suo tempo gli atti di legittimazione redatti ai sensi della legge 1766/27 non sono stati trascritti (l'obbligatorietà della trascrizione c'è dal 1937), l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra solo negli atti catastali che, come è noto, non sono probatori.