

COMUNE DI LENOLA

PROVINCIA DI LATINA

- **TERRENI LEGITTIMATI (gravati da un canone di natura enfiteutica):** criteri di aggiornamento del canone e di recupero dei canoni pregressi, nonché delle eventuale affrancazioni.

- **TERRENI DATI IN ENFITEUSI e/o LIVELLO:**
(gravati da un canone enfiteutico):
 - a) con canone noto:** criteri di aggiornamento del canone e di recupero dei canoni pregressi, nonché delle eventuale affrancazioni;

 - b) con canone non noto:** criteri di determinazione del canone e di recupero dei canoni pregressi, nonché delle eventuale affrancazioni.

Data, 20/09/2017

Il Perito Demaniale
Ing. Giuseppe Cavone

COMUNE DI LENOLA

RELAZIONE

Il sottoscritto ing. Giuseppe Cavone, incaricato con delibera di giunta comunale n. 51 del 11/05/2017 di provvedere alle affrancazioni di canoni enfiteusi e livelli, ritiene necessario fornire alla Giunta Comunale gli elementi per deliberare in merito:

- ai criteri di aggiornamento del canone, recupero dei canoni pregressi ed affrancazione, per i terreni gravati da **canone di natura enfiteutica** (terreni legittimati ex demanio civico);
- ai criteri di aggiornamento del canone, recupero dei canoni pregressi ed affrancazione, per i terreni gravati da **canone enfiteutico** (terreni di proprietà comunale dati in enfiteusi o livello);

Si redige la relazione che segue, così articolata:

I. BREVI CENNI STORICI SUGLI ARGOMENTI "USI CIVICI " -
"LIVELLO" - "ENFITEUSI".

I.1 Premessa;

I.2 Usi civici;

I.3 Livello (contratto);

I.4 Enfiteusi;

II. CANONI A FAVORE DEL COMUNE

I.1 Le casistiche più ricorrenti;

III. PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI GRAVATI
DA LIVELLO

IV. AGGIORNAMENTO E DETERMINAZIONE DEI CANONI

V. CRITERI PER IL RECUPERO DEI CANONI PREGRESSI

VI. DETERMINAZIONE DELLA GIUSTA AFFRANCAZIONE DEL
CANONE DI NATURA ENFITEUTICA E DEL LIVELLO

VII. CONCLUSIONI

I. BREVI CENNI STORICI SUGLI ARGOMENTI "USI CIVICI" - "LIVELLO"- "ENFITEUSI"

I. 1 Premessa

Prima di esaminare i "canoni" a favore del Comune, e' necessario fare una breve premessa, per comprendere ed individuare l'origine dei canoni stessi.

Il complesso delle questioni che si affrontano riguardano, essenzialmente, due istituti giuridici diversi tra loro ma allo stesso tempo intimamente intersecati e collegati:

- **usi civici**;
- **enfiteusi** (*il cui predecessore, ormai desueto, era il contratto di livello*).

Anticipando, infatti, quanto appresso relazionato può già dirsi che per un Comune possono ritrovarsi, in linea di massima ed esemplificando, due tipi di scenari:

- **usi civici** trasformati in proprietà private di singoli cittadini e residuati solo come oneri di canoni da pagare, a seguito di legittimazioni legge 1766/1927 o a seguito di quotizzazione ex legibus precedenti di eversione della feudalità;
- concessioni di terreni per **enfiteusi**, con contratti equivalenti a livelli, per i quali la proprietà è del Comune concedente, che deve percepire dal conduttore un canone enfiteutico.

I. 2 usi civici

Per **uso civico** si intende un diritto di godimento che si concretizza, su beni immobili, in varie forme (pascolo, legnatico, semina, ecc), spettanti ai membri di una collettività, su terreni di proprietà comunale o anche di terzi, non scaturente da una legge formale ma radicato nella prassi collettiva.

1.2.1 La Storia

L'uso civico nasce come diritto feudale, caratterizzato dall'utilizzo che, una collettività locale, può fare di determinate aree e si inquadra, quindi nell'ottica tipica di un'economia di sussistenza.

Ad esempio, con l'uso civico di legnatico, i membri di una determinata comunità godevano del diritto di raccogliere legna in un particolare bosco, con quello di pascolatico era previsto il pascolo delle greggi e delle mandrie.

In Italia, il legislatore nel 1927 decretò che tutti gli usi civici esistenti in quel momento dovevano essere rivendicati e regolarizzati, dando la possibilità ai soggetti di affrancarli; quindi, di trasformare il possesso delle terre di demanio civico o la proprietà gravata da uso civico, in piena proprietà.

1.2.2 Disciplina normativa

Il corpus legislativo di riferimento è costituito, principalmente dalle seguenti leggi:

- dalle precedenti leggi di eversione della feudalità (Legge

01/09/1806, RD 08/06/1807, RD 03/12/1808, Legge 12/12/1816, RD 06/12/1852, RD 03/07/1861, ed altre), da cui discesero i cosiddetti terreni "quotizzati";

- dalla successiva Legge dello Stato n. 1766 del 16/06/1927, e dal relativo Regolamento di attuazione RD n. 332 del 26/02/1928, da cui discesero i cosiddetti terreni "legittimati";
- da successive norme - sia nazionali che regionali - in materia di usi civici.

Il legislatore distinse i vari usi civici in due principali categorie:

- terre di proprietà collettiva (demanio civico);
- terre di proprietà privata ma su cui grava un diritto di uso civico in favore della collettività.

1.2.3 Sintesi della normativa fondamentale in materia di usi civici

Con la Legge 16 giugno 1927, n. 1766 "Legge di riordinamento degli usi civici nel Regno", che ancora oggi costituisce la normativa fondamentale in materia di usi civici, si tentò di unificare istituti e procedimenti in materia di usi civici, ispirandosi sostanzialmente alla realtà meridionale ed alla legislazione in essa vigente, determinando soluzioni non sempre adeguate alle diverse realtà presenti nelle altre regioni italiane.

Gli istituti fondamentali della L. 1766/27, in sintesi, sono i seguenti

- accertamento dell'esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico (viene eseguito tramite l'operato di periti demaniali che effettuano le dovute ricerche storiche, giuridiche e catastali);
- liquidazione degli usi civici su terre private, di norma tramite

scorporo (il compenso per la liquidazione consiste in una parte del fondo gravato da usi civici da assegnarsi al Comune per l'esercizio dei diritti da parte della collettività);

- scioglimento delle promiscuità (diritti esercitati da più collettività sugli stessi beni);

- legittimazioni di occupazioni arbitrarie di terre di uso civico in presenza del verificarsi delle condizioni previste dalla legge (migliorie, possesso decennale, non interruzione del demanio);

- reintegra al demanio civico delle terre occupate nei casi in cui non avvenga la legittimazione;

- assegnazione delle terre di uso civico alle due categorie previste dalla legge :

- a) terreni convenientemente utilizzabili come bosco o pascolo permanente;

- b) terreni convenientemente utilizzabili per la coltura agraria;

- divieto di alienazione o mutamento di destinazione dei terreni di cui alla categoria a) senza l'autorizzazione del Ministero dell'Agricoltura (ora Regione);

- quotizzazione dei terreni assegnati alla categoria b);

tali terre sono destinate ad essere ripartite in quote, secondo un piano tecnico di sistemazione, tra le famiglie di coltivatori diretti del Comune o della frazione, con preferenza per quelle meno abbienti, dietro pagamento di un canone; è possibile l'affrancazione del canone che determina la privatizzazione della terra.

All'attuazione delle disposizioni della legge 1766/27 è previsto che provvedano i cosiddetti Commissari Regionali per la liquidazione degli usi civici mediante l'esercizio delle relative

funzioni amministrative e giurisdizionali. Essi vengono scelti tra i magistrati ordinari (ora sono nominati dal Consiglio Superiore della Magistratura).

Le funzioni amministrative dei Commissari sono state in seguito trasferite alle Regioni, tramite il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 11 e il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616.

Le funzioni giurisdizionali dei Commissari riguardano sostanzialmente tutte le controversie che possano nascere circa l'esistenza, la natura ed estensione dei diritti di uso civico, e le contestazioni che attengono alla natura civica o meno dei terreni (così detta *qualitas soli*). Le decisioni del Commissario possono essere appellate avanti la Corte di Appello di Roma. Avverso la decisione della Corte di Appello è ammesso il ricorso in Cassazione.

Con R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 è stato approvato il Regolamento di attuazione della L. 1766/27 con il quale sono stati definiti nel dettaglio gli istituti previsti dalla legge sul riordinamento degli usi civici ed i relativi procedimenti.

I. 3 Livello (contratto)

Il livello è un contratto agrario in uso nel Medioevo, che consisteva nella concessione di una terra dietro il pagamento di un fitto.

Il livello, traeva vita da una stipulazione in forza della quale un bene immobile, veniva concesso per un certo termine dietro il corrispettivo di un canone livellario (detto anche censo). Alla cadenza prevista il contratto era rinnovabile, in esito al

versamento di un ulteriore canone livellario.

Il livello veniva stipulato tra il proprietario (spesso un nobile un monastero, una chiesa) e il livellario.

Il livello rimase in uso fino agli inizi dell'Ottocento. La forma di contratto vigente più rispondente alle caratteristiche sopra richiamate è l'enfiteusi.

Questo contratto di "livello", in Italia, è stato utilizzato moltissimo nel Medioevo da privati, enti pubblici ed enti religiosi. La concessione poteva essere temporanea, per venti anni rinnovabili con la ricognizione al diciannovesimo anno, o perpetua. La versatilità di questo contratto diede luogo a confusione con altri tipi di contratto, specie con l'enfiteusi, tanto che in tempi moderni non si riusciva più a distinguerlo.

Il livellarlo era gravato non soltanto dell'obbligazione di pagare il canone, bensì anche di migliorare il bene. Il livello si può dire confluito nella figura dell'enfiteusi, la cui normativa venne dichiarata applicabile anche ai primi.

Lo Stato, con la Legge n. 16 del 29 gennaio 1974, provvede ad eliminare questo contratto, per antieconomicità, "Rinuncia ai diritti di credito inferiori a lire mille", con la quale, oltre "alla chiusura delle partite di credito" si provvede anche alla cancellazione dell'annotazione in Catasto, dando comunicazione agli uffici interessati dell'avvenuta estinzione del contratto e lasciando così gli ex livellari proprietari a tutti gli effetti dei terreni che erano stati concessi a livello ai loro antenati (in capo a beni delle amministrazioni e le aziende autonome dello stato,

comprese l'amministrazione del fondo per il culto, l'amministrazione del fondo di beneficenza e di religione nella città di Roma e l'amministrazione dei patrimoni riuniti ex economici).

Però, come confermato dalla Corte dei Conti con delibera/parere n.18/2006, tale legge 16/1974 **non è applicabile ai beni comunali.**

Ad ogni modo, la Legge 16/1974 è stata successivamente abrogata dal D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008, n. 133.

I. 4 Enfiteusi

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento su una proprietà altrui.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione per il preciso disposto dell'art. 1164 del Codice Civile: si può usucapire solo il diritto dell'enfiteuta, mentre il dominio diretto è imprescrittibile; ai sensi dell'art. 1164 del Codice Civile (e prima ancora l'art. 2116 del vecchio Codice Civile abrogato), l'enfiteuta non può usucapire il diritto del concedente; secondo svariate pronunce della Cassazione (4231/1976 - 323/1973 - 2904/1962 2100/1960 - 177/1946) , tutte concordi, "l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutarne il titolo del possesso, neppure nel singolare caso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva".

L'esercizio del potere di ricognizione di cui all'art, 969 si applica solo per le enfiteusi a tempo (casi singolari), e non riguarda

quindi le enfiteusi perpetue: ai sensi dell'art. 958 del Codice Civile le enfiteusi sono perpetue quando non viene stabilita la durata; le enfiteusi in cui non viene fissato un termine sono a tutti gli effetti perpetue; come tali, non va esercitato nessun potere di ricognizione in quanto, ai sensi dell'art. 1164 del Codice Civile, se non muta il titolo del possesso dell'enfiteuta, tale enfiteuta non può usucapire la proprietà e quindi il canone non è prescritto; la ricognizione è un diritto riconosciuto al concedente (e non un dovere) per impedire all'ex enfiteuta (ma solo per le enfiteusi a tempo, dopo la loro scadenza) di usucapire il terreno. "Trattasi, quindi, di una mera facoltà e non di un obbligo, nel senso che il concedente, se non vuole esercitarla, non perde, per ciò solo, il suo diritto sulla cosa" (Cass. 2904/1962).

In pratica, la corretta applicazione dell'art. 1164 del C.C., prevede che, chi volesse usucapire il diritto del concedente, dovrebbe innanzitutto fare opposizione contro il diritto del proprietario e solo dopo 20 anni può usucapire, dinanzi ad un giudice, la piena proprietà (chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il Titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il Titolo del possesso è stato mutato).

L'enfiteusi è, fra i diritti reali su cosa altrui, quello di più esteso contenuto, al punto di essere stato considerato nei secoli precedenti come una forma di "piccola proprietà" e secondo la

dottrina dominante è il proprietario ad avere un diritto subordinato a quello dell'enfiteuta, (tant'è che tuttora si ritiene che il cosiddetto "dominio utile" spetti all'enfiteuta, a differenza del caso di usufrutto, in cui il dominio utile spetta al nudo proprietario).

Il livellario o enfiteuta è colui al quale spetta il godimento di un bene che però non gli appartiene, infatti la concessione di un qualunque bene non scaturisce in un'acquisizione automatica della proprietà. **La proprietà resta sempre in capo al concedente, fino a quando il livellario non chiede l'affrancazione e diventa in questo caso, proprietario del bene (art. 971 C.C.).**

L'enfiteusi è un diritto perpetuo o, se è previsto un termine, ha durata non inferiore a venti anni (art. 958 C.C.). Non è però suscettibile di subenfiteusi (art. 968 C.C.). Ha per oggetto tradizionalmente fondi rustici, ma dalla legislazione speciale è stata estesa anche ai fondi urbani.

L'enfiteusi si estende anche ai fabbricati edificati su terreni gravati da canone enfiteutico, ossia tutto ciò che è costruito su terreno gravato da canone enfiteutico diviene gravato dal canone anch'esso per accessione.

Sul fondo l'enfiteuta ha la stessa facoltà di godimento che spetta ad un proprietario (art. 959 c. c.), ma con due obblighi specifici:

1. di migliorare il fondo;
2. di corrispondere al nudo proprietario ("concedente") un canone periodico (una somma di danaro ovvero una quantità fissa di prodotti naturali), per la cui determinazione l'autonomia

delle parti è vincolata dai criteri previsti dalle leggi speciali in materia.

II. CANONI A FAVORE DEL COMUNE

Sulle visure catastali è possibile trovare, nell'intestazione, la dicitura "Comune Concedente" e ditta "livellario" o "enfiteuta"; tale dicitura può nascondere almeno quattro casi:

- 1- un **terreno allodiale** ex civico, gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica;
- 2- un terreno **civico oggetto di quotizzazione** ai sensi della Legge 1766/1927, concesso a titolo di enfiteusi;
- 3- un terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in **enfiteusi ai sensi del Codice Civile**;
- 4- **terreno civico arbitrariamente occupato** rientrante nel patrimonio indisponibile del Comune (ai sensi della Legge speciale 1766/1927).

II. 1 Le casistiche più ricorrenti

Stante il quadro normativo sopra descritto, si ritiene che nell'ambito del territorio comunale potrebbero ritrovarsi, le seguenti casistiche:

"1" Terreni "Legittimati" ai sensi degli art, 9 e 10 della L.

1766/1927.

In tali casi, con atti/decreti ad opera di pubblici uffici, veniva imposto un gravame sul terreno, di proprietà privata, con un canone annuo redimibile (cancellabile) con la procedura dell'affrancazione. Tale canone ha natura pubblicistica (come confermato dalla Corte dei Conti con delibera/parere n. 18/2006) ed è perpetuo: la demanialità fu trasferita dal bene civico al canone di natura enfiteutica il cui capitale di affrancazione è imprescrittibile in quanto destinato alla collettività per opere che vadano a compensare la perdita del valore dell'area demaniale civica perduta.

Si tratterebbe in tali casi di terreni soggetti a "**canoni demaniali (di natura enfiteutica)**", significando che la proprietà del bene si è già trasferita al cittadino (livellario) e che la eventuale "affrancazione" farebbe venir meno il solo dovere di corrispondere il canone (al concedente, cioè al Comune); tali canoni derivano da allodiazione di antiche proprietà collettive.

"2" Altri terreni soggetti a canoni, diversi dai precedenti e non riscontrabili in atti di cui ai punti precedenti.

In tali casi potrebbe trattarsi di **terreni dati in concessione dal Comune a privati** affinché li migliorassero traendone i mezzi di sostentamento per le loro famiglie.

Si tratterebbe in tali casi di terreni che, oggi ovvero già all'impianto catastale, potrebbero comparire con l'intestazione catastale riferita ad uno o più soggetti quali titolari di livello ed al Comune quale concedente, per i quali potrebbe risultare impossibile risalire al periodo in cui il rapporto venne istituito.

Tali tipi di terreni non sono di tipo allodiale, e cioè la proprietà è

ancora in capo al Comune concedente, ed in generale non risultano gravati da uso civico, ed in tal caso il rapporto di livello (cioè la tipologia di concessione) sarebbe assimilato/equiparato dalla dottrina giuridica e giurisprudenziale, a quello dell'enfiteusi di cui al codice civile (art. 957 e succ.).

Si tratterebbe in tali casi di terreni soggetti a **"canoni enfiteutici"**, significando che tali terreni non sono di tipo allodiale (la proprietà è ancora in capo al concedente, e cioè al Comune).

"3" Eventuali **terreni cosiddetti "usurpati"** e cioè arbitrariamente e/o illegittimamente occupati, di fatto, da privati cittadini, senza cioè alcuna forma di legittimazione e/o quotizzazione. La legge prevede la possibilità per gli occupatori abusivi di terre civiche di legittimare la loro posizione per il tramite di una procedura amministrativa di sanatoria (artt. 9 e 10 della Legge 1766/1927), la quale ha l'effetto di trasformare in allodio (proprietà privata) il terreno d'uso civico illecitamente detenuto; tale procedura dovrà essere istruita e valutata dal Commissario agli usi civici (oggi la Regione Lazio), che valuterà la richiesta di legittimazione che per essere ottenuta dovrà contenere unitamente le seguenti condizioni:

- a) che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie;
- b) che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni;
- c) che l'occupazione duri almeno da dieci anni.

Tali tre condizioni sono necessarie ma non sufficienti, significando che il Commissario (la Regione Lazio) pur ricorrendo tali tre presupposti ben può negare la richiesta di legittimazione, ove alla concessione di questa ostino ragioni di interesse pubblico, rimesse alla sua **valutazione discrezionale** (Consiglio Stato sez.IV, **1** aprile 1980 n. 327, Cafara c. Commissario liquidazione usi civici Napoli e altro - Foro amm. 1980, I, 653 - Cons. Stato 1980, **I, 425**).

Oltre le sopra evidenziate tre casistiche potrebbero presentarsi eventuali diversi (meno probabili) altri casi, di cui ci si dovrà eventualmente occupare, successivamente, di volta in volta con specifiche integrazioni alla presente relazione e con relative conseguenti decisioni e/o provvedimenti amministrativi.

III. PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLO

Come primo passo, acquisire le maggiori informazioni possibili da un indagine catastale riguardante tutto il territorio comunale, sulle cui visure catastali sarà possibile ritrovare, nelle intestazioni, le diciture "Comune Concedente" e ditta "livellario" o "enfiteuta", che potrebbero nascondere i tre casi di cui al paragrafo precedente

- casistica "1": **un terreno allodiale ex civico e gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica;**
- casistica "2": **un terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai**

sensi del Codice Civile;

- **casistica "3": terreno civico arbitrariamente occupato rientrante nel patrimonio indisponibile del Comune (ai sensi della Legge speciale 1766/1927);**

Riguardo la casistica di tipo "1", le indagini dovranno avere inizio dai Decreti di legittimazione e continuare con la ricostruzione storica dell'evoluzione delle particelle catastali interessate;

Riguardo la casistica di tipo "2", con una ricerca catastale "a tappeto" su tutto il territorio comunale, dovranno ricercarsi tutte le intestazioni in cui il Comune di Lenola risulta, a vario titolo, proprietario e/o concedente.

Riguardo la casistica di tipo "3", potrebbero rilevarsi nel caso in cui si ritrovassero intestazioni di proprietà comunali o demaniali, con contemporanei conduttori, senza alcun riferimento al titolo abilitativo, ovvero in casi di successivi riscontri mediante sopralluoghi fisici

IV. AGGIORNAMENTO E DETERMINAZIONE DEI CANONI

Sulle visure catastali, come già detto, è possibile trovare, nell'intestazione, la dicitura "Comune Concedente" e ditta "livellario" o "enfiteuta"; tale dicitura può nascondere almeno quattro casi:

- 1- un **terreno allodiale** ex civico, gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica;
- 2- un terreno **civico oggetto di quotizzazione** ai

sensi della Legge 1766/1927, concesso a titolo di enfiteusi;

3- un terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in **enfiteusi ai sensi del Codice Civile**;

4- **terreno civico arbitrariamente occupato** rientrante nel patrimonio indisponibile del Comune (ai sensi della Legge speciale 1766/1927).

Per il caso 1- terreno allodiale ex civico e gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica

Il canone è stato imposto al momento della legittimazione e/o conciliazione si tratta in questo caso di aggiornare il canone imposto con gli indici ISTAT così come affermato dalla Regione Lazio in varie note e determinazioni.

Per il caso 2- un terreno civico oggetto di quotizzazione ai sensi della Legge 1766/1927, concesso a titolo di enfiteusi

Dall'esame della documentazione relativa al comune di Lenola, non risulta alcuna quotizzazione ai sensi della Legge 1766/1927, pertanto è da escludersi il caso n. 2.

Per il caso 3 - un terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai sensi del Codice Civile

Per questo caso occorre distinguere le enfiteusi istituite prima del 28/10/1941 (entrata in vigore del libro della proprietà del codice

civile) da quelle successive a tale data, perché è diverso (per legge) il metodo di determinazione e aggiornamento del canone.

Per le enfiteusi costituite prima del 28/10/1941, si farà ricorso al Reddito Domenicale aggiornato, così come previsto dalla legge n. 607/1966 e confermato dalla sentenza n. 143/1997 della Corte Costituzionale.

Per quelle successive alla data del 28/10/1941 si farà riferimento all'indennità di esproprio così come stabilito dalla legge 1138/1970.

La determinazione del canone si distingue in base alla tipologia di enfiteusi:

1. enfiteusi su fondo agricolo: per quelle costituite prima del 28 ottobre 1941, la normativa prevede che la misura del canone non può essere sproporzionata rispetto al valore di mercato del bene su cui grava il livello, ma che questo sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione la corrispondenza all'effettiva realtà economica. (Corte Costituzionale sent. 406 del 7 aprile 1988 e sent. 143 del 23 maggio 1997).

Per le enfiteusi costituite prima del 28/10/1941, si farà riferimento al reddito domenicale attualizzato tramite idonei criteri di aggiornamento (rivalutazione del 80% come posto dall'art. 3, comma 50, della legge n. 662 del 23 dicembre 1996).

Per le enfiteusi costituite dopo il 28/10/1941 si farà riferimento

all'indennità di esproprio dei fondi rustici (l'indennità definitiva è determinata in base al valore agricolo medio VAM art. 40 del D.P.R. n 327 /2001 testo unico espropriazioni per pubblica utilità).

2. enfiteusi su fondo edificabile: il valore del canone di dette aree non può essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento [Consiglio di Stato parere n. 661/1998, Ministero delle Finanze nota del 26 ottobre 2000].

Si farà riferimento al valore dell'area edificabile, utilizzato per il calcolo dell'IMU, applicando un saggio di rendimento del 2.50%.

3. enfiteusi su fondo edificato: i fabbricati costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati migliorie (Avvocatura dello Stato nota n.8475 del 19.12.1991, l'attività di miglioria che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso; mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n.661/1998). Il fabbricato pertanto risulta acquisito per accessione dal concedente in quanto proprietario dell'area.

Si farà riferimento al valore catastale delle costruzioni, utilizzato per il calcolo dell'IMU, applicando un saggio di rendimento del 2.50%.

V. CRITERI PER IL RECUPERO DEI CANONI PREGRESSI

I canoni di cui trattasi possono essere indifferentemente sia "canoni demaniali di natura enfiteutica" sia "canoni enfiteutici".

Per i **canoni demaniali di natura enfiteutica** (terreno allodiale ex civico gravato da un canone di natura enfiteutica)

Si procederà all'aggiornamento del canone imposto al momento della legittimazione, mediante gli indici ISTAT.

Nel caso in cui il conduttore non risulta in regola con i pagamenti, sarà possibile richiedere il pagamento del canone dell'anno corrente e procedere al recupero dei canoni pregressi per gli ultimi cinque anni, e quindi per complessivi 6 (sei) canoni.

Per i **canoni enfiteutici** (terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai sensi del Codice Civile)

Qualora non sia possibile risalire alla data del contratto e del canone pattuito, occorrerà prima determinare il giusto canone come indicato in precedenza e richiederne il pagamento del canone dell'anno corrente e procedere al recupero dei canoni pregressi per gli ultimi cinque anni, e quindi per complessivi 6 (sei) canoni.

VI. DETERMINAZIONE DELLA GIUSTA AFFRANCAZIONE DEL CANONE (DEMANIALE) DI NATURA ENFITEUTICA E DEL LIVELLO

➤ **Terreno allodiale ex civico e gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica**

Nel caso in cui i cittadini interessati scegliessero di richiedere l'affrancazione del canone (è una libera scelta esclusiva dell'interessato), dovranno corrispondere il capitale di affranco.

La determinazione del giusto capitale di affranco sarà pari a venti volte il canone demaniale.

➤ **Terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai sensi del Codice Civile.**

Nel caso in cui i cittadini interessati scegliessero di richiedere l'affrancazione del canone (è una libera scelta esclusiva dell'interessato), ai sensi della legge n.607/1966 per le enfiteusi antecedenti al 28/10/1941 e della legge n.1138/1970 per le enfiteusi successive al 28/10/1941, dovranno corrispondere il capitale di affranco.

Il capitale di affranco dei fondi enfiteutici è pari a 15 volte il canone annuo.

VII. CONCLUSIONI.

In ragione di tutto quanto sopra esposto e in considerazione:

- che circa 700 ettari del comune di Lenola (terreni legittimati con ordinanze del 22/02/1981, del 02/07/1895 e 09/10/1921), risultano gravati da canone di natura enfiteutica;
- che in alcune visure catastali, compare il Comune di Lenola come concedente, il che presuppone terreni gravati da canone enfiteutico;

si suggerisce:

Per i **terreni gravati da canone** di procedere all'aggiornamento dello stesso e richiedere, ai proprietari o livellari, il pagamento dell'anno in corso più gli ultimi cinque anni;

Per i **terreni dati in enfiteusi o livello con canone non reperibile** di procedere alla determinazione del canone e richiedere, ai livellari, il pagamento dell'anno in corso più gli ultimi cinque anni.

Roccagorga, 20/09/2017

II Perito Demaniale

Ing. Giuseppe Cavone