

## RELAZIONE TECNICA PER AFFRANCAZIONE LIVELLI

### 1) 1) PREMESSA ED INQUADRAMENTO DELL'ISTITUTO

Sono pervenute a quest'Amministrazione comunale varie richieste volte all'affrancazione dei livelli che gravano sui terreni.

Il livello è una particolare figura di contratto agrario, largamente diffuso in passato, per il quale un concedente o livellante dava una terra in godimento a un concessionario o livellario per un certo periodo di tempo ed a determinate condizioni.

Il livello, quanto a regime giuridico, è assimilabile all'istituto dell'enfiteusi costituendo una forma contrattuale agraria che trova le proprie origini nella società feudale.

L'evoluzione del diritto di proprietà, quale diritto di godere e di disporre della cosa in maniera piena ed esclusiva, ha costituito una vera e propria rivoluzione rispetto alla concezione feudale della proprietà privata, come proprietà gravata da vincoli, oneri e soprattutto censi in favore del feudatario.

Tutti i pesi che limitavano fortemente la libertà del proprietario, incidendo sensibilmente anche sul piano economico, costituivano un disincentivo notevole rispetto al pieno sfruttamento delle potenzialità della terra. Ciò spiega perché la concezione liberale della proprietà veda con netto disfavore ogni vincolo imposto ad essa. Il legislatore tutela, dunque, la piena proprietà e questa è anche la ragione per la quale ai diritti reali di godimento di cosa altrui (usufrutto, superficie, uso ed abitazione, servitù ed enfiteusi) impone una durata temporanea, mentre favorisce, come accade con l'affrancazione dell'enfiteusi, il superamento della coesistenza di più diritti sulla cosa.

Fra i diritti reali, l'enfiteusi è quello di più esteso contenuto al punto di essere tradizionalmente considerato come una forma di proprietà: il c.d. dominio utile.

A ciò va aggiunto che l'art.19, comma 14, della legge n.122/2010, ha inserito il comma 1-bis all'art.29 della legge 27.02.1985 n.52, introducendo, a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su immobili già esistenti, l'obbligo della dichiarazione da parte degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Ciò ha determinato la necessità, per enfiteuti o livellari, di chiedere, per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione dal diritto del concedente risultante negli atti catastali.

Attraverso la procedura di affrancazione, il livellario acquista la piena proprietà del bene gravato da livello. Ai richiedenti fanno carico, oltre al pagamento del corrispettivo, anche tutte le spese inerenti e conseguenti il rogito di affrancazione.

### 2) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI AFFRANCO

Il Comune di Cortona è titolare, *ab immemorabili*, del diritto del concedente in relazione a numerosi terreni e ad alcuni fabbricati siti nel territorio comunale; nell'ottica della valorizzazione del patrimonio immobiliare nonché per venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, dunque, l'Amministrazione ha intenzione di procedere all'affrancazione per tutti i terreni gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata richiesta, e a ad oggi, già sono state avanzate alcune richieste in tal senso.

Il Comune di Cortona non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni superate ormai prive di alcuna utilità pratica, e di poter, quindi, accettare eventuali richieste di affrancazione. Per i suddetti terreni è consentita l'affrancazione dei rispettivi canoni enfiteutici nei modi e nei termini previsti dall'art.962 del Codice Civile e dalle Leggi 01/07/1952 n.701 e 22/07/1966 n.607

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di affrancazione, si tratta di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, in quanto probabilmente antecedente al 24/10/1941; la Corte costituzionale, con la sentenza n.143 del 23.05.1997 ha dichiarato l'illegittimità dell'art.1,

primo e quarto comma, della legge 22.07.1966 n.607, nella parte in cui per le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28.10.1941 non ha previsto che il valore di riferimento per la determinazione del capitale di affranco, sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica.

Con precedente sentenza (n.406/1988), la Corte Costituzionale si era pronunciata nello stesso modo anche per i rapporti enfiteutici sorti posteriormente alla data del 28.10.1941; il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si sono venuti a determinare un vuoto legislativo e la reviviscenza delle disposizioni codicistiche.

In base ad una lettura coordinata degli artt.971, 1866, 1869 del codice civile, l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali.

Nella generalità dei casi, tuttavia, non è possibile, dagli atti d'ufficio né dalla domanda presentata dal richiedente, risalire all'ultimo canone annuo certo corrisposto e, pertanto, l'Amministrazione ha bisogno di individuare un criterio congruo ed utile al fine di determinare, in primo luogo il canone e, quindi, il prezzo di affrancazione.

In relazione alla quantificazione del canone per l'affrancazione, in mancanza di una chiara indicazione legislativa, occorre procedere ad individuare un criterio uniforme e congruo, anche attraverso le esperienze analoghe di altri enti, che hanno già codificato tali procedure, da poter applicare alle diverse fattispecie che si possono riscontrare ovvero ai terreni agricoli, a quelli edificabili inseriti in un'area particolare del PRG ed ai fabbricati realizzati su terreni originariamente gravati da livello.

La Corte costituzionale, con la sentenza n.143 del 23 maggio 1997, ha dichiarato l'illegittimità dell'art.1, primo e quarto comma, della legge 22.07.1966 n.607, nella parte in cui per le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28.10.1941 non ha previsto che il valore di riferimento per la determinazione del capitale di affranco, sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica. Nello stesso senso essa si era pronunciata anche per i rapporti enfiteutici sorti posteriormente alla data del 28.10.1941.

Dalla lettura delle disposizioni normative esistenti, l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali; l'art.9 della legge 18.12.1970 n.1138 stabilisce, poi, che l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone.

Tuttavia, considerando che nella generalità dei casi non è possibile risalire all'ultimo canone annuo certo corrisposto, si ritiene che la determinazione del prezzo di affrancazione possa essere effettuata, per quanto riguarda i terreni, in relazione al reddito dominicale opportunamente rivalutato, dal momento che tale reddito costituisce l'equivalente del beneficio fondiario ricavato dal fondo, e per quanto riguarda i fabbricati, con riferimento ad una percentuale congrua del valore fiscale dell'immobile.

A parere di quest'Ufficio, in caso di terreni edificabili inseriti nel piano regolatore comunale, sarebbe opportuno applicare al reddito dominicale risultante dai documenti catastali, alcuni coefficienti di maggiorazione che tengano conto della differenza di valore intervenuta tra terreno agricolo e terreno edificabile; tali percentuali di maggiorazione sono state calcolate in funzione della zona in cui ricade il fondo ed in rapporto al valore dell'area ai fini ICI, utilizzando

come coefficiente percentuale di partenza quello del 25%, individuato dall'art.13, comma 5, del decreto legge n.201 del 6.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011, in riferimento ai terreni agricoli.

Nell'ipotesi di terreni edificati, invece, non è possibile risalire al canone attraverso il reddito dominicale, poiché a seguito della trasformazione del suolo, della costruzione e del conseguente accatastamento del fabbricato, esso è stato mutato in rendita catastale; a quest'ultima, quindi, è possibile fare riferimento per calcolare, ai sensi dell'art.13, comma 4, del decreto legge n.201 del 06/12/2011, convertito in Legge n.214 del 23/12/2011, il valore fiscale dell'immobile e determinarne, conseguentemente, la percentuale sufficiente e congrua a costituire il capitale di affranco.

Alla luce di tali criteri, quest'Ufficio propone di determinare il canone enfiteutico ed il relativo importo da versare per l'affrancazione secondo le seguenti formule:

#### **A) Terreni edificabili**

$$P = [RD \times (1+K)] \times 15$$

dove:

**P** = prezzo dovuto per l'affrancazione

**RD** = reddito dominicale del bene

**K** = coefficiente di maggiorazione calcolato dall'ute in base alla tipologia del terreno, rapportato al valore dell'area ai fini ICI, utilizzando come base la percentuale di rivalutazione per i terreni agricoli

del 25%, individuata dall'art.13, comma 5, del decreto legge n.201 del 6.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011

#### **B) Terreni edificati**

$$P = VF \times Y$$

dove:

**P** = prezzo dovuto per l'affrancazione

**VF** = valore fiscale attuale, calcolato rivalutando la rendita catastale del 5% e, poi, moltiplicando il valore ottenuto per i coefficienti 160 (per i fabbricati di categoria A, con esclusione della categoria A10, e i fabbricati di categoria C/2, C/6 e C/7), 140 (fabbricati di categoria B, C/3, C/4 e C/5), 80 (fabbricati di categoria A/10 e D/5), 60 (fabbricati di categoria D), 55 (fabbricati di categoria C/1), ai sensi dell'art.13, comma 4, del decreto legge n.201 del 06.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011

**Y** = quota percentuale di VF, calcolata rapportando la sommatoria dei valori ICI delle varie tipologie di fondo secondo il PRG ai singoli e rispettivi valori ICI; essa, ridotta ad un ventesimo, a parere di quest'Ufficio, può essere ritenuta congrua a costituire il valore di affranco e comprensiva, altresì, delle quindici annualità di canone previste dall'art.9 della legge 18.12.1970 n.1138 e delle ulteriori annualità non prescritte.

Per le tabelle dei valori ICI si rimanda alla deliberazione della Giunta Comunale n. 142 del 25/08/2011, con cui è stata approvata la tabella dei valori delle aree edificabili.

II FUNZIONARIO RESPONSABILE  
(Dott.ssa Rossana Ceccarelli)