



**Comune di Lattarico**  
Provincia di Cosenza

COPIA

# Deliberazione della Giunta Comunale

N.	48
Del	18.05.2023

OGGETTO	Approvazione Censimento delle terre a livello comune Lattarico.=
---------	--

L'anno **duemilaventitre** il giorno **18** del mese di **Maggio** alle ore **13,30** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nei modi di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

N.	Nominativo	Presenti	Carica
1	Antonella BLANDI	SI	SINDACO
2	Valentino FERRO	SI	VICESINDACO
3	Mario D'AGOSTINO	SI	ASSESSORE
4	Vincenzo DE BONIS	SI	ASSESSORE
5	Emma PEDACE	SI	ASSESSORE ESTERNO

e con l'assistenza del Segretario Comunale Dott. Giampaolo SANTOPAULO.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto indicato.

## La Giunta Comunale

### Premesso:

- Che il Comune di Lattarico è titolare dei "diritti del concedente" su numerosissimi fondi rurali, un tempo di origine demaniale, per i quali i privati cittadini risultano qualificati come "livellari e/o enfiteuti";
- Che il *livello* (perpetuo) è un contratto agrario in uso fin dal Medioevo, che consiste nella concessione del possesso e dello sfruttamento di un terreno a fronte del pagamento di un canone (detto *censo*, solitamente di modico valore), con o senza obbligo di miglioramento dei fondi.
- Che L'assimilazione del livello a contratto di natura enfiteutica del rapporto tra Ente concedente (*livellante*) e cittadini concessionari (*livellari*) è stata sancita dalle leggi in vigore nell'ordinamento giuridico pre-repubblicano (di cui esempi particolarmente significativi sono rappresentati dal R.D. 22 maggio 1924, n. 751, dalla Legge 16/06/1927, n. 1766, dal R.D. 12 ottobre 1933, n. 1539, nonché dal R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153) ed la Legge Regionale 18/2007 e ss.mm.ii. Nell'attuale ordinamento giuridico la giurisprudenza di legittimità in più occasioni ha equiparato il livello al contratto di enfiteusi (si richiamano, tra le tante, l'ordinanza Corte di Cassazione civile, sez. VI, del 6 giugno 2012, n. 9135, la sentenza Corte di Cassazione civile, sez. III, dell'8 gennaio 1997, n. 64, nonché

le sentenze Corte di Cassazione n. 1366/1961 e n. 1682/1963). Di conseguenza, non sussistono dubbi in ordine alla possibilità di assimilare il livello all'enfiteusi, benché i due istituti non siano pienamente congruenti;

- **Che** l'enfiteusi, disciplinata nel codice civile dall'art. 957 e seguenti, viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (*enfiteuta*) gode dell'*utile dominio* sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (*concedente*) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari;

- **Che** gli istituti dell'enfiteusi e del livello sono, oggi, pressoché caduti in disuso; gli ultimi interventi legislativi hanno sancito l'esaurimento delle funzioni economico-sociali dell'istituto dell'enfiteusi (infatti il codice civile conferisce all'enfiteuta un diritto reale di utilizzazione del fondo, del terreno e del sottosuolo identico a quello del proprietario, ma non gli conferisce il diritto-dovere di esercizio dell'impresa, tant'è vero che non solo può cedere il suo diritto - art. 965 c.c. - ma può anche locare il fondo a terzi - art. 956 c.c.) e le prestazioni dovute in forza dei rapporti costituiti nel passato non vengono più eseguite da tempo immemorabile;

- **Che** resta il fatto che il diritto del *concedente* a riscuotere il canone è imprescrittibile, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile (che riprende l'art. 2115 dell'abrogato codice civile del 1865) e come sancito da costante giurisprudenza (Cass. 177/1946, Cass. 100/1960, Cass. 323/1973, Cass. 4231/1976). L'*enfiteuta* / *livellario* non può usucapire il diritto del *concedente* e l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta / livellario;

- **Che** nella pressoché totalità dei casi, della presenza dei livelli non vi è traccia alcuna nei registri immobiliari (fatta salva la remota ipotesi che l'esistenza di detti rapporti risulti dal testo di un qualche vecchio atto di provenienza o dalle visure ipotecarie sulla base di ipoteche ultraventennali mai rinnovate, a garanzia del pagamento dei canoni), ed è, altresì, del tutto assente documentazione d'ufficio atta a comprovare sia la data di costituzione e l'ammontare inizialmente stabilito a titolo di canone annuo a carico del livellario ;

- **Che** come già osservato in precedenza, ricordati i caratteri di imprescrittibilità e di inusucapibilità delle antiche proprietà collettive, i livelli all'epoca iscritti risultano ancora efficaci e produttivi di effetti giuridici. Di conseguenza, i *livellari*, pur avendo da tempo immemorabile conseguito l'utile dominio di numerosi terreni di cui il Comune di Lattarico risulta *concedente*, sono ancora tenuti al pagamento di un canone annuo a favore dell'Ente, cui le norme vigenti non consentono di rinunciare unilateralmente;

- **Che** la disciplina relativa al calcolo ed all'aggiornamento dei canoni è contenuta in due leggi speciali, la legge 22 luglio 1966, n. 607 e la legge 18 dicembre 1970, n. 1138, le quali prescrivono criteri di determinazione dei canoni enfiteutici, indicando come parametri di riferimento, rispettivamente, il reddito dominicale del fondo, per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941, e la quindicesima parte dell'indennità di esproprio prevista dalle leggi di riforma agraria del 1950, per le enfiteusi sorte successivamente al 28 ottobre 1941;

- **Che** la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 ha stabilito che "*la diversità di trattamento che risulta nelle regole di determinazione del capitale di affranco per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941 [...] rispetto alle enfiteusi costituite successivamente alla data che segna il discrimine [...] non trova ragionevole giustificazione*";

- **Che** nell'anzidetta sentenza, la Corte Costituzionale ha sostenuto che "*il valore di riferimento prescelto, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone [...] deve essere periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica*" e che "*una equa valutazione [...] potrebbe risultare [...] anche dall'aggiornamento del valore dei fondi disposto dal legislatore per calcolare le imposte sui redditi*";

- **Che** di conseguenza, in base alla ridetta sentenza della Corte Costituzionale, il reddito

domenicale (ossia il valore di riferimento, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone) deve essere periodicamente aggiornato (ossia rivalutato), facendo riferimento anche alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi;

- **Che** in ordine alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi, si richiama l'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, che ha previsto che *“fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali [...] sono rivalutati [...] dell'80 per cento [...]”*;

- **Che** per quanto concerne l'aggiornamento del reddito dominicale relativo agli anni successivi al 1996, è possibile riferirsi all'*Indice dei Prezzi al Consumo per famiglie operai e impiegati (FOI)*, indice generale (senza tabacchi), rilevato dall'Istat, al fine di ottenere il *coefficiente di rivalutazione* da imputare al periodo a partire dal mese di gennaio 1997 e fino al mese precedente quello in cui aggiornare il reddito dominicale;

- **Che** il Comune di Lattarico, in ottemperanza alla Legge Regionale delega la n° 18/2007 e ss.mm.ii una volta aggiornato il canone di concessione, provvederà a riscuotere annualmente i canoni di natura enfiteutica nella nuova misura dovuta, oltre che a recuperare i canoni non ancora prescritti, al fine di ottemperare a quanto previsto per legge;

- **Che** la legge 22 luglio 1966, n. 607 e la legge 18 dicembre 1970, n. 1138 prevedono possibilità di ricongiungimento del diritto del concedente (o dominio diretto) con quello del *livellario o enfiteuta* (o dominio utile) attraverso la c.d. *affrancazione*;

- **Che** l'affrancazione rappresenta la possibilità del livellario o enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una somma data dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo per un numero di quindici annualità (art. 1 della legge 22 luglio 1966, n. 607). Si tratta di un diritto potestativo cui il concedente non può opporsi, che comporta la conversione del diritto del livellario/enfiteuta in diritto di piena proprietà, salvo il diritto di credito pecuniario a favore del concedente;

- **Che** in base ad una lettura coordinata degli articoli 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;

- **Che** pur in tale contesto di riferimenti normativi frammentari, stante l'esigenza di riordinare e chiarire la procedura da osservare per la riscossione dei canoni livellari, nonché l'affrancazione delle terre gravate da livello, si ritiene necessario individuare un criterio congruo e utile al fine di determinare il prezzo di affrancazione e apportare alcune precisazioni sulle modalità di affrancazione dei predetti canoni, al fine di semplificare l'attività istruttoria, ridurre al minimo il margine di discrezionalità e, in tal modo, perseguire l'economicità procedimentale;

- **Che** il Comune di Lattarico con determinazione del Responsabile del Sottosettore Urbanistica n° 09 del **04.02.2019** ha conferito incarico specialistico in ottemperanza ai dettami di normativa di settore summenzionati all' **Ing. Rita LAURENZANO**, la quale a seguito di un lungo iter di raccolta documentale ed elaborazione dei dati acquisti ha trasmesso il 27/10/2021 con nota acclarata al prot. n° 7003 il lavoro assegnato;

- **Che** la Regione Calabria con Legge n° 41/2022 proroga il procedimento semplificato al 31/12/2022 della Legge 18/2007;

- **Che** la Corte Costituzionale con propria sentenza n° 236 del 28/11/2022 ha dichiarato incostituzionale la Legge Regionale n° 41/2022;

- **Che** la Deliberazione di Giunta Regionale n° 576 del 15/11/2022 che ha approvato modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale n° 18/2007;

#### **Visti:**

- La L.R. 18/2007 e ss.mm.ii che delegava ai Comuni di competenza le *“operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni, enfiteutici o di natura enfiteutica, dei*

*censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi, nonché dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale”;*

- il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, consultiva CS/2749/02 del 15.01.2004, secondo il quale la Determinazione Dirigenziale può essere considerata titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati;

- **Preso Atto** che la Regione Calabria alla luce della sentenza della Corte costituzionale sul procedimento semplificato dovrà emettere nuovo dispositivo legislativo e che quindi ai fini dell'emanazione della regolamentazione per la determinazione dei canoni livellari ed i valori di affrancazione dei fondi concessi occorre aspettare il nuovo dettame di Legge;

**Visti:**

- ✓ gli artt. 971, 972, 973, 1866, 1869 del Codice Civile;
- ✓ la legge 22 luglio 1966 n. 607;
- ✓ la legge 18 dicembre 1970 n. 1138;
- ✓ la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997;
- ✓ la legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- ✓ la legge regionale Regione Calabria n. 18 del 21 agosto 2007 e s.m.i.;
- ✓ lo Statuto Comunale;
- ✓ il Regolamento Comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- ✓ il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;
- ✓ i documenti di programmazione approvati;

- **Osservate** le formalità di Legge;

- **Viste** la normative vigente in materia per la regolarità tecnica;

- **Visti** i regolamenti comunali e lo statuto comunale;

- **Assunto** il parere favorevole del Responsabile del SottoSettore Urbanistica e Patrimonio per la regolarità tecnico-amministrativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n° 267/2000;

- Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge,

## **DELIBERA**

1) - La narrativa che precede, interamente confermata, forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) - **Di approvare** il censimento effettuato dal professionista incaricato Ing. Laurenzano delle terre a livello del Comune Lattarico depositato in atti presso l'ufficio tecnico settore Patrimonio e che verrà pubblicato all'albo pretorio e sul sito internet istituzionale dell'Ente Comunale;

3) - **Di enunciare** la volontà, di procedere all'affrancazione dei predetti terreni gravati da livelli/enfiteusi, a favore dei livellari/enfiteuti che ne facciano richiesta, previa verifica dei titoli necessari per l'accoglimento della stessa secondo il censimento a mezzo predisposizione ed successiva approvazione del “regolamento per l'affrancazione dei

terreni gravati da livelli e aggiornamento dei canoni”, di cui i presente censimento è propedeutico, con Atto deliberativo di Consiglio Comunale allorché la Regione Calabria adotti il nuovo dispositivo legislativo sul procedimento semplificato;

4) - **Di precisare** che per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale presentato dal richiedente, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono ancora catastalmente intestati i beni;

5) - **Di dare indirizzo** al Responsabile dell’Ufficio Patrimonio Ing. Fabio Pavone per l’espletamento degli accertamenti di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello;

6) - **Di dare atto** che i soggetti interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura e delle spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell’affrancazione, nonché del contributo ad approvazione del regolamento;

7) - **Di dare mandato** al Responsabile dell’Ufficio Patrimonio affinché provveda all’adozione di ogni atto di competenza necessario all’esecuzione della presente deliberazione, e dia la massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire ai livellari/enfiteuti di presentare richiesta di affrancazione;

8) - **Di dare manato** al Responsabile dell’Ufficio Segreteria ai fini della pubblicazione del censimento effettuato dal professionista incaricato Ing. Laurenzano delle terre a livello del Comune Lattarico;

9) - **Di trasmettere** il presente atto alla Regione Calabria Ufficio Usi Civici;

10) - **Di dare mandato** al responsabile della trasparenza per le opportune pubblicazioni sul profilo internet del Comune; [www.comune.lattarico.cs.it](http://www.comune.lattarico.cs.it), nella sezione “Amministrazione Trasparente” ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 e del D.lgs. n. 50/2016;

11) - **Di comunicare** il presente atto ai Capogruppo Consiliari e, contestualmente, trasmettere al Responsabile delle Pubblicazioni per gli opportuni adempimenti di conseguenza;

## La Giunta Comunale

*con successiva votazione unanime,*

*dichiara il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 - art. 134 - 4° comma - al fine di rendere più incisiva l’economicità e l’efficacia dell’azione amministrativa a mezzo di un’accelerazione del procedimento.*

**Pareri sulla proposta di deliberazione (art. 49 D.L.vo 18/08/2000 n° 267)**

PER LA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere FAVOREVOLE

Data 18.05.2023



SETTORE URBANISTICA

**Il Responsabile del Settore**

**Ing. Fabio PAVONE**

F.to

PER LA REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere NON ESPRESSO

Data

SETTORE FINANZIARIO

**Il Responsabile del Settore**

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

**Il Segretario Comunale**

F.to **Dr. Giampaolo SANTOPAULO**



**Il Sindaco**

F.to **Dott.ssa Antonella BLANDI**

Della sujestesa deliberazione viene iniziata la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line con il N. 534  
il 07 GIU 2023 e per quindici giorni consecutivi.

**Il Responsabile della Pubblicazione**

F.to **Rag. Antonio Ivan CAMERIERE**

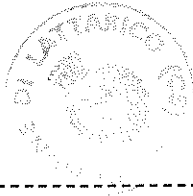


Trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari (art. 125 D.L.vo 267/2000) con nota del

- 7 GIU. 2023 Prot. n° 1095

**Il Segretario Comunale**

F.to **Dr. Giampaolo SANTOPAULO**



La sujestesa deliberazione:

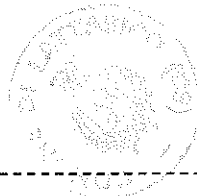
è stata dichiarata immediatamente eseguibile e divenuta esecutiva (art. 134, comma 4, D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000)

è divenuta esecutiva trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 4, D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000)

Data: 18.05.2023

**Il Segretario Comunale**

F.to **Dr. Giampaolo SANTOPAULO**



È copia conforme all'originale e si rilascia per uso d'Ufficio.

Il Responsabile del Servizio