



**COMUNE di OLIVETO CITRA**  
*Provincia di Salerno*  
 (www.comune.oliveto-citra.sa.it)

## COPIA deliberazione del Consiglio Comunale

<b>N. 43</b> del Reg.	<i>Oggetto:</i> TERRENI AGRICOLI COMUNALI GRAVATI DA CANONI ENFITEUTICI, CENSI, LIVELLI ED ALTRI DIRITTI REALI - APPROVAZIONE NUOVI CRITERI DI CALCOLO DEI CANONI DI REGOLARIZZAZIONE E DEI COSTI DI AFFRANCAZIONE.
Data 14/11/2014	

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI**, il giorno **QUATTORDICI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **18:30** e ss., nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, convocato nei modi e forme di legge, si è riunito

il Consiglio Comunale, in sessione **STRAORDINARIA** ed in seduta pubblica di **PRIMA** convocazione.

Presiede la seduta il **Prof. Giuseppe Gerardo CONFORTI**, Presidente del Consiglio Comunale.

All'appello risultano rispettivamente presenti e assenti i signori consiglieri :

Cognome e Nome	Presenti	Assenti	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1) PIGNATA Carmine (SINDACO)	X		8) CALZARETTA Giovanna		X
2) CALZARETTA Giacomo	X		9) CONFORTI Giuseppe Gerardo	X	
3) PALMIERI Raffaele	X		10) CAVALIERI Nunziante		X
4) MOSCATO Gerardo Antonio		X	11) IASPARRO Fulvio	X	
5) VECE Nunziante	X		12) MOSCATO Giovanni		X
6) ANTONIELLO Mariagrazia	X		13) POLINO Fabrizio	X	
7) CIENTANNI Michele	X		<b>Totale Presenti e Assenti</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

Risultano altresì presenti, in qualità di Assessori esterni non facenti parte del Consiglio, le sig.re : **RIO Laura** e **LULLO Romina**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale, **Dott. Giovanni LAMATTINA**.

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

Oggetto: **TERRENI AGRICOLI COMUNALI GRAVATI DA CANONI ENFITEUTICI, CENSI, LIVELLI ED ALTRI DIRITTI REALI - APPROVAZIONE NUOVI CRITERI DI CALCOLO DEI CANONI DI REGOLARIZZAZIONE E DEI COSTI DI AFFRANCAZIONE.**

*Il Presidente cede la parola al Vicesindaco, Raffaele PALMIERI, il quale relaziona sull'argomento e riferisce sulla necessità di procedere all'approvazione di nuovi criteri per la determinazione di canoni di regolarizzazione e dei costi per l'affrancazione dei terreni agricoli.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentito quanto riferito e proposto dal Vicesindaco Palmieri;

Premesso che:

- l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno (concedente/nudo proprietario) cede ad altri (enfiteuta) il dominio utile di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni dietro pagamento di un canone annuo (cd. canone enfiteutico) da corrispondere in denaro o in prodotti alimentari;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità per l'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma (cd. valore di affrancazione) risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 Cod. Civile);

Considerato che :

- nel territorio del Comune di Oliveto Citra, da tempi immemorabili, insistono diversi terreni, costituenti patrimonio comunale, catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta concedente;
- in ordine a tali rapporti non è possibile risalire alla data di relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, del canone originariamente fissato per il considerevole tempo trascorso e per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;
- la Legge 16 giugno 1927 n. 1766, il Regolamento d'esecuzione approvato con R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e la Legge Regionale della Campania 17 marzo 1981, n. 11, hanno previsto particolari procedure in materia di gestione degli "Usi Civici", la cui responsabilità risulta affidata agli Enti Comunali;
- l'indicazione catastale del termine "livello" permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);
- la Commissione UE ha, di recente, attivato nei confronti dell'Italia una procedura di infrazione in quanto numerosi contributi risultano accordati a possessori di terreno la cui proprietà risulta catastalmente intestata ad Enti pubblici;
- il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza (Cass. n. 1366/1961; 1682/1963-E 1; Sez. III, n.64/1997);
- il dominio diretto facente capo al Comune di Oliveto Citra è imprescrittibile come si deduce dall'art. 1164 del Codice Civile che riprende l'art. 2115 del Cod. Civile del 1865 abrogato;
- l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva, come ribadito dalla giurisprudenza (Cass. 177/1946; 2100/1960; 323/1973; 4231/1976);

Rilevato, pertanto, che:

- si rende necessario procedere con urgenza in ordine a tali terreni agricoli comunali, alla richiesta di riscossione dei canoni e dell'eventuale capitale di affranco al fine di evitare un danno erariale all'Ente;
- le predette somme hanno carattere certo per quanto concerne la relativa esigibilità in quanto correlate all'adempimento di un obbligo a carico del livellario, il quale è soggetto agli stessi obblighi

- dell'enfiteuta e, pertanto, a quello del pagamento di un canone annuale il cui omesso pagamento non produce alcun effetto sulla permanenza dell'obbligo suddetto;
- occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni agricoli che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune, essendo in possesso di soggetti privati oramai da considerevole tempo;
  - i proventi relativi ai canoni da corrispondersi da coloro che risultano titolari di un diritto di livello costituiscono entrate libere, ed, in quanto tali, devono essere indirizzate al soddisfacimento di bisogni essenziali per l'Ente;

**Richiamati i seguenti provvedimenti, già adottati da questo Comune:**

- <sup>toff</sup> deliberazione n. 16 del 29.06.2011, esecutiva ai sensi di legge, con la quale la G.C. ha fornito ai competenti uffici Comunali gli indirizzi per procedere alla riscossione dei canoni enfiteutici relativi ai terreni per i quali il Comune di Oliveto Citra risulta essere concedente, stabilendo i criteri per la quantificazione di predetto canone e del capitale di affranco;
- deliberazione n. 28 del 2013, con la quale il Consiglio Comunale ha stabilito il capitale di affranco dei predetti terreni in misura pari al valore agricolo medio del terreno di cui all'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, e che il canone di affranco è pari a 1/15 del capitale di affranco;

**Preso atto che :**

- nei Comuni vicini si stanno perfezionando atti deliberativi conformi alla circolare regione Campania del 7 novembre 2007;
- alla luce dei chiarimenti assunti dalle strutture regionali si creerebbe un rischio di contenzioso per palesi disparità tra i cittadini livellari di Oliveto Citra e quelli dei Comuni vicini;
- si rende necessario quindi aggiornare le precedenti deliberazioni assunte confermando le stesse valide eventualmente per le enfiteusi abusive o quelle instaurate successivamente all'anno 1939;

**Considerato che :**

- per i terreni in questione si rende necessario e urgente individuare un nuovo criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988, 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già espresso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile;
- in esecuzione a quanto disposto con la delibera di G.C. n. 16 del 29.06.2011 e delle incongruenze e disparità di trattamento emerse nei confronti dei livellari del Comune di Oliveto Citra, il Responsabile del Servizio Patrimonio ha preparato una "relazione tecnica per l'affrancazione di livelli "

**Vista l'allegata relazione tecnica per l'affrancazione livelli, redatta dal Responsabile del Servizio Patrimonio e rilevato che dalla predetta relazione emerge quanto segue :**

- ~ per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole consolidate e risultanti in catasto alla data non successiva al 1939, e da dati storici si presume siano state instaurate, come nella maggior parte dei comuni limitrofi agli inizi del 1800, un criterio di calcolo costituito dal reddito dominicale aggiornato ;
- ~ per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole originatesi dalla occupazione abusiva di terreni gravati da uso civico si reputa necessario fissare un canone non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno ;
- ~ di adottare tale criterio anche per i terreni di natura agricola compresi nel patrimonio comunale gravati da diritto di livello perché atto all'individuazione di un capitale di affrancazione non irrisorio come evidenziato all'interno della circolare medesima;
- ~ quale criterio di calcolo del canone per le enfiteusi dei terreni edificabili e quelli edificati quello dell'equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone individuato sulla base dei coefficienti di

aggiornamento del reddito dominicale introdotti da successive leggi (legge 23.12.1996, n.662 art 3, comma 50 e legge 24.12.2012, n. 228, art.1 comma 5) operativa dall'anno precedente) per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura, nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana come modificata dalle legge finanziaria relativa all'anno 2014 secondo la seguente formula:

Rendita dominicale rivalutata dell'80% (aggiornata dal 01.01.1997 al 31.12.2011 secondo i coeff. ISTAT) Rivalutata del 15% e 5% (a decorrere dall'anno 2013)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011 come modificata dalla legge 27/12/2013 n 147)	=	Rendita catastale Immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art.13, comma 4 D.L. 201/2011, conv. nella Legge 214 del 2011, come modificata dalla Legge n. 147 del 27/12/2013)
--	---	---	--	---

- ~ adottare quale criterio di calcolo quello costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto rivalutato dell'80% ai sensi dell'art 3, comma 50, della legge 23.12.1996, n. 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01.01.1997;
- ~ applicare alla somma come sopra determinata il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale iscritto come tale nella previdenza agricola - come previsto legge di stabilità anno 2013;
- ~ l'affrancazione per i fabbricati non ancora iscritti in catasto e privi di rendita, solo ad accatastamento avvenuto;

**Rilevato**, altresì, che nella predetta relazione tecnica, viene evidenziato che :

- tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente un diritto di livello andranno sottoposte ad attenta indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in atto e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto;
- una volta effettuata tale verifica sarà possibile procedere all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante apposito contratto stipulato nelle forme degli atti pubblici, dopo che sarà risultato soddisfatto l'obbligo della corresponsione dei canoni riferiti all'annualità in corso e agli anni precedenti non ancora prescritti ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile nonché l'obbligo del pagamento del capitale di affranco;
- il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle Leggi 22/07/1966, n. 607 e 18/12/1970, n. 1138, nel testo tuttora vigente;
- si procederà, infine, all'affrancazione previo accertamento, mediante apposito atto deliberativo, dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e l'inserimento dei terreni nel piano delle alienazioni degli immobili comunali, il quale costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art.58 del D.L. 25/06/2008, n.112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008 n. 113 e successive modificazioni;

**Ritenuto**, infine, di dover revocare in sede di autotutela, nei limiti ammessi dalle leggi, tutti gli eventuali provvedimenti amministrativi emessi dai competenti uffici comunali in applicazione della Legge 16/01/1974, n.16, riferiti ai terreni comunali gravati da livelli in quanto, come ha chiarito la Sezione Regionale di Controllo per la Regione Campania della Corte dei Conti con parere n.18 del 18/05/2006 tale legge, abrogata dal D.L. n 25/06/2008, n.112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008 n.133 e successive modificazioni, non era applicabile agli Enti Locali;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi dai Responsabili dei Servizi competenti ai sensi dell'art. 49, 1° c., del D. Lgs. 18 agosto 2000 (TUEL) e s.m.i.;

**Visti:**

- il parere della Sezione Regionale di Controllo per la Campania della Corte dei Conti n. 18 del 18/05/2006;
- le Leggi 22/07/1966, n. 607 e 18/12/1970, n. 1138;
- gli articoli 971, 972 e 973 del Codice Civile;
- le Leggi 23/12/1996, n. 662; il D.L. 06/12/2011, n.201 convertito dalla legge 22/12/2011,n.214;
- il D.L. 25/06/2008 n.112 conv. dalla legge 06/08/2008 ,n.133 ss.mm.ii. ;
- il T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

**Con voti favorevoli unanimi**, dei n. 9 consiglieri presenti e votanti, resi e verificati nelle forme e modi di legge

**DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa narrativa :

- 1) Di approvare l'allegata relazione tecnica per l'affrancazione dei livelli in data 06/11/2014 a firma del Responsabile del Servizio Patrimonio;
- 2) Di procedere al censimento dei terreni facenti parte del patrimonio comunale che risultano catastalmente gravati da diritto di livello a favore di soggetti privati, nonché la determinazione dei canoni dovuti da ciascuno e del relativo capitale di affrancazione ove per la corresponsione di quest'ultimo venga fatta apposita istanza, demandando al Servizio Patrimonio tutti i conseguenti adempimenti gestionali di competenza;
- 3) Di rideterminare, al fine di favorire la regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livelli riguardanti le enfiteusi agricole, il criterio di calcolo del canone nel seguente modo:
  - a) *adottare quale criterio di calcolo quello costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto rivalutato dell'80% ai sensi dell'art 3, comma 50, della Legge 23.12.1996 n. 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01/01/1997;*
  - b) *applicare alla somma come sopra determinata il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale iscritto come tale nella previdenza agricola- come previsto legge di stabilità anno 2013;*
- 4) Di adottare, altresì, quale criterio di calcolo del canone per le enfiteusi dei terreni edificabili e quelli edificati quello dell'equo saggio di rendimento (Parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone individuato sulla base dei coefficienti di aggiornamento del reddito dominicale introdotti da successive leggi (Legge 23/12/1996, n. 662 art 3, comma 50 e Legge 24/12/2012, n. 228, art.1 comma 512 operativa dall'anno precedente) per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana come modificata dalle legge finanziaria relativa all'anno 2014 secondo la seguente formula:

Rendita dominicale rivalutata dell'80% (aggiornata dal 01.01.1997 al 31.12.2011 secondo i coeff. ISTAT) Rivalutata del 15% e 5% (a decorrere dall'anno 2013)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011 come modificata dalla legge 27/12/2013 n. 147)	=	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13, comma 4 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011 come modificata dalla legge 27/12/2013 n. 147)
--	---	---	---	---

- 5) Di dare atto che per i fabbricati non iscritti in catasto e privi di rendita, l'affrancazione potrà avvenire solo ad accatastamento avvenuto e che il saggio di rendimento scaturente dalla tabella innanzi dettagliata si identifica, pertanto, nel rapporto esistente tra il valore del canone scaturente dalla formula sopra indicata e la rendita iscritta in catasto dell'immobile da considerarsi;
- 6) Di revocare, in sede di autotutela, tutti i precedenti atti deliberativi e provvedimenti amministrativi adottati e/o emessi aventi ad oggetto l'abolizione dell'obbligo del pagamento del canone per i terreni in questione con richiamo alla Legge n. 16 del 16/01/1974, in quanto tale legge, abrogata dal D.L. 25/06/2008, n.112 come convertito dalla Legge 06/08/2008, n.133 e succ. mm. ed ii., non era applicabile agli Enti Locali nel periodo di relativa vigenza;
- 7) Di procedere all'affrancazione - ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolari e previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello e dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa - con conseguente inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni mediante atto adottato da questo Consiglio su proposta del Servizio comunale competente.

*Successivamente, su proposta del Presidente:*

con voti favorevoli unanimi, resi e verificati in forma palese su n. 9 consiglieri presenti e votanti, il presente atto deliberativo viene dichiarato immediatamente eseguibile ad ogni effetto di legge.

#### **PARERE RESO AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL TUEL**

Parere FAVOREVOLE sulla REGOLARITA' TECNICA della proposta di deliberazione formalizzata con il presente atto.

**Il Responsabile del Servizio Patrimonio**  
Assessore delegato  
F.to Raffaele Palmieri

Parere FAVOREVOLE sulla REGOLARITA' CONTABILE della proposta di deliberazione formalizzata con il presente atto.

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**  
F.to Raffaele Raia



COMUNE DI OLIVETO CITRA  
(Provincia di Salerno)

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
C.C.N. 93 DEL 10/11/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Lamattina) Dott. Giovanni



Area Tecnica - Servizio/Ufficio Patrimonio

RELAZIONE TECNICA PER L'AFFRANCAZIONE LIVELLI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Premesso che:

- nel territorio del Comune di Oliveto Citra risultano compresi terreni catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;
- il livello è una particolare figura giuridica, largamente diffusa nel passato, in base alla quale un concedente dava un terreno in godimento a un concessionario per un certo periodo di tempo, non inferiore a 20 anni, ed a determinate condizioni;
- il livello giuridicamente assimilabile all'enfiteusi trova le sue origini nella società feudale;
- l'evoluzione del diritto di proprietà, quale diritto di godere e di disporre delle cose in maniera piena ed esclusiva, ha costruito una vera e propria rivoluzione rispetto alla concezione feudale della proprietà, come proprietà gravata da vincoli, oneri e soprattutto censi a 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 concessione 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 di abitazione, servitù ed enfiteusi) impone una durata temporanea, mentre favorisce, come accade per 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. 9 c. 14 L. n. 122/2010, ha inserito il c. bis all'art. 29 della L. n. 52/1985, 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, determinando la necessità, per enfiteuti o livellari, di chiedere per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione del 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 al rogito di affrancazione;
- in tutti i comuni vicini si stanno perfezionando atti deliberativi di Giunta e di Consiglio conformi circolare regione campania del 7 novembre 2007;
- e' necessario quindi aggiornare le precedenti deliberazioni assunte confermando le stesse valide eventualmente per le enfiteusi abusive o quelle instaurate successivamente al 1939

Considerato che:

- in relazione alla quantificazione del canone per l'affrancazione, in mancanza di una chiara indicazione legislativa, l'Amministrazione ha chiesto a questo ufficio di suggerire un criterio uniforme e congruo da potere applicare alle diverse fattispecie che si possono riscontrare ovvero ai terreni agricoli, a quelli edificabili inseriti in un'area del P.R.G. ed a quelli edificati;



- in ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, del canone originariamente fissato per il tempo trascorso e per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;
- l'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito dai fondi comunitari e nazionali e simili);
- il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza (Cass. n. 1366/1964; 1682/1963-E 1; sez. III, n. 64/1997);
- il dominio diretto facente capo al Comune di Oliveto Citra è imprescrittibile, come si deduce dall'art. 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;
- come ribadito dalla giurisprudenza (Cass. 177/1946; 2100/1960; 323/1973; 4231/1976) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;
- è necessario procedere con urgenza in ordine a tali terreni alla riscossione dei canoni e dell'eventuale capitale di affranco al fine di evitare un danno erariale all'Ente;
- la corresponsione di tali canoni costituisce un obbligo giuridico, il quale si trasferisce automaticamente ai possessori attuali dei terreni, trattandosi di un onere che può essere rimosso solo mediante la presentazione dell'istanza di affrancazione ed il pagamento del relativo capitale;
- le predette somme hanno carattere certo per quanto concerne la relativa esigibilità in quanto correlate all'adempimento di un obbligo a carico del livellario, il quale è soggetto agli stessi obblighi dell'enfiteuta e, pertanto, a quello del pagamento di un canone annuale il cui omesso pagamento non produce alcun effetto sulla permanenza dell'obbligo suddetto;

Considerato, altresì, che:

- occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo;
- i proventi relativi ai canoni da corrispondersi da coloro che risultano titolari di un diritto di livello costituiscono entrate libere, ed, in quanto tali, devono essere indirizzate al soddisfacimento di bisogni essenziali per l'Ente;
- per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1998, 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile. In particolare la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23.05.1997, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 primo e quarto comma della L. 607/1966, nella parte in cui l'enfiteusi fondiarie costituite antecedentemente 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 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 prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo della base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;



Tutto ciò premesso

**PROPONE**

- 1) per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole consolidate e risultanti in catasto alla data non successiva al 1939, e da dati storici si presume siano state instaurate, come nella maggior parte dei comuni limitrofi agli inizi del 1800, un criterio di calcolo costituito dal reddito dominicale aggiornato ;
- 2) per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole originatesi dalla occupazione abusiva di terreni gravati da uso civico si reputa necessario fissare un canone non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno ;
- 3) di adottare tale criterio anche per i terreni di natura agricola compresi nel patrimonio comunale gravati da diritto di livello perché atto all'individuazione di un capitale di affrancazione non irrisorio come evidenziato all'interno della circolare medesima;
- 4) quale criterio di calcolo del canone per le enfiteusi dei terreni edificabili e quelli edificati quello dell'equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone individuato sulla base dei coefficienti di aggiornamento del reddito dominicale introdotti da successive leggi (legge 23.12.1996, n.662 art 3, comma 50 e legge 24.12.2012, n. 228, art.1 comma 512 operativa dall'anno precedente) per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura, nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana come modificata dalle legge finanziaria relativa all'anno 2014 secondo la seguente formula:

Rendita dominicale rivalutata dell'80% (aggiornata dal 01.01.1997 al 31.12.2011 secondo i coeff. ISTAT ) Rivalutata del 15% e 5% (a decorrere dall'anno 2013)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011 come modificata dalla legge 27/12/2013 n 147 )	=	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011 come modificata dalla legge 27/12/2013 n 147)
--	---	---	--	---

- 5) adottare quale criterio di calcolo quello costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto rivalutato dell'80% ai sensi dell'art 3, comma 50, della legge 23.12.1996, n. 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01.01.1997;
- 6) applicare alla somma come sopra determinata il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale iscritto come tale nella previdenza agricola- come previsto legge di stabilità anno 2013;
- 7) l'affrancazione per i fabbricati non ancora iscritti in catasto e privi di rendita, solo ad accatastamento avvenuto;

**EVIDENZIA CHE:**

- il saggio di rendimento scaturente dalla tabella innanzi dettagliata si identifica, pertanto, nel rapporto esistente tra il valore del canone scaturente dalla formula sopra indicata e la rendita iscritta in catasto dell'immobile da considerarsi;



- il suddetto criterio è scaturito dalla considerazione che l'applicazione di un valore di mercato pieno all'affrancazione delle aree in questione, derivante dalla destinazione impressa alle stesse dallo strumento urbanistico generale, costituirebbe un'entità eccessivamente gravosa per il soggetto che intendesse aderire alla relativa procedura in quanto non terrebbe conto, in ultima analisi, dei sacrifici sopportati da costui per migliorare il terreno e renderlo nello stato in cui esso si trova;
- tale considerazione favorevole all'affrancazione trova limite nel caso di abusi perfezionati sul territorio e non sanabili ai sensi delle norme vigenti in materia e nella valutazione di interessi pubblici miranti alla conservazione di un determinato bene nel patrimonio comunale;
- tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente un diritto di livello andranno sottoposte ad attenta indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in atto e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto;
- una volta effettuata tale verifica sarà possibile procedere all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante apposito contratto stipulato nelle forme degli atti pubblici, dopo che sarà risultato soddisfatto l'obbligo della corresponsione dei canoni riferiti all'annualità in corso e agli anni precedenti non ancora prescritti ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile nonché l'obbligo del pagamento del capitale di affranco;
- il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicato il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle Leggi 22/07/1966, n. 607 e 18/12/1970, n. 1138, nel testo tuttora vigente;
- si procederà, infine, all'affrancazione previo accertamento, mediante apposito atto deliberativo, dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e l'inserimento dei terreni nel piano delle alienazioni degli immobili comunali, il quale costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art.58 del D.L. 25/06/2008, n.112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008 n. 113 e successive modificazioni.

Oliveto Citra 6 novembre 2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
(Dr Agr Palmieri Raffaele)

Approvato e sottoscritto :

**IL PRESIDENTE**  
*F. to come all'originale*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
*F. to come all'originale*

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi :

- mediante affissione all'Albo Pretorio comunale (art. 124, comma 1, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - T.U.E.L.);
- nel sito informatico istituzionale di questo Comune ([www.comune.oliveto-citra.sa.it](http://www.comune.oliveto-citra.sa.it)).

Dalla Residenza comunale, li **21/11/2014**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
*F. to come all'originale*

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

- che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno .....
- decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000);

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.).

Dalla Residenza comunale, li **21/11/2014**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
*F. to come all'originale*

**E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.**

Dalla Residenza comunale, li **21/11/2014**



**IL SEGRETARIO COMUNALE**