



AFFISSIONE ALL'ALBO

Prot. n° 002990

del 20 AGO 2020

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N° 04 del Reg.

Data: 26/07/2020

OGGETTO: Affrancazione canoni enfiteutici e/o livelli che gravano su immobili del territorio comunale. Procedimento e determinazione del prezzo di affranco. -

L'anno Duemilaventi (2020), il giorno Ventisei (26), del mese di Luglio, alle ore 11,00, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto;

Alla Seconda convocazione in Sessione Ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Componenti	Presenti	Assenti	
Rag. Antonio Marino	X		Assegnati n.: 11
Prof. Vincenzo Luciano		X	In Carica n.: 11
Sig. Arturo Stabile	X		Presenti n°: 6
Dott. Pierino Gigliello	X		Assenti n°: 5
Sig.ra Rosanna Marchesano	X		
Sig.ra Elvira Martino	X		
Sig. Gianluca Marino		X	Assenti i Signori:
Sig. Antonio Marino	X		Vincenzo Luciano - Gianluca Marino - Pasquale Brenca -
Avv. Pasquale Brenca		X	Franco Martino - Rosaria Corvino -
Franco Martino		X	
Rosaria Corvino		X	

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

Presiede il rag. Antonio Marino, nella sua qualità di **Presidente** dell'Assemblea Consiliare;

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4.a, del T. U. E. L. n° 267 / 2000), il Segretario Comunale Dott. Giovanni Amendola, titolare di questa Segreteria;

La seduta è Pubblica;

Il **Presidente** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione i responsabili delle aree interessate hanno espresso il proprio parere, come di seguito riportato:

AREA INTERESSATA	AREA FINANZIARIA
<p>VISTO: si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000. -</p> <p>Dalla Residenza Comunale, 26/07/2020</p> <p>IL RESPONSABILE DELL'AREA F.to Ing. Giuseppe Lembo [UTC - URB.]</p>	<p>VISTO: ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000, si ATTESTA la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione. -</p> <p>Dalla Residenza Comunale, 26/07/2020</p> <p>IL RESPONSABILE DELL'AREA F.to Dott. Nicola Pagano [Finanziaria]</p>

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione del Cons. Gigliello

RILEVATO che:

- la situazione finanziaria degli Enti Locali ha costituito, in questi ultimi anni, carattere problematico ai fini del conseguimento degli scopi istituzionali, atteso che l'esiguità dei trasferimenti statali ha limitato la possibilità d'intervento con conseguente sottrazione di un sempre maggiore numero di fabbisogni preventivati;
- compito degli Enti, al fine di assicurare la situazione di pareggio del bilancio, è pertanto, quello di rinvenire nuove risorse utilizzabili di modo che il sacrificio per gli utenti dei servizi sia il minore possibile;
- nel territorio del Comune di Aquara risultano compresi sia terreni di uso civico assegnati alla categoria "A" (terreni a destinazione bosco e pascolo permanente), ai sensi dell' art. 11 della legge 1766/1927, sia terreni già di uso civico e assegnati, ai sensi del citato articolo di legge, alla categoria "B" (terreni convenientemente utilizzabili per colture agrarie) i quali negli anni pregressi sono stati fatti oggetto di ordinanze di legittimazione emesse dal Commissario per la liquidazione degli usi civici per la Campania, ai sensi degli art. 9 e 10 della legge sopra citata;'
- 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 17-03-1981, n. 11, hanno previsto particolari procedure in materia di gestione degli Usi Civici, la cui responsabilità risulta affidata agli Enti Comunali;
- nello stesso territorio comunale risultano, altresì, compresi terreni che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati, per i quali non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, del canone originariamente fissato;

PREMESSO che:

- tra gli obiettivi strategici per l'Amministrazione, da prevedere nel Bilancio di previsione e contenuti analiticamente nel D.U.P. c'è anche quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente;
- il Comune di Aquara è titolare, ab immemorabili, del diritto del concedente in relazione a numerosi terreni siti nel territorio comunale;
- l'art.19, comma 14, della legge n.122/2010, ha aggiunto il comma 1-bis all'art.29 della legge27.02.1985 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;
- 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 avviare la procedura di affrancazione per tutti i terreni gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata richiesta;
- ad oggi, già sono state avanzate alcune richieste in tal senso;

CONSIDERATO che:

a) con riferimento ai terreni interessati dall'uso civico:

- la Legge 16 giugno 1927, n.1766, il Regolamento d'esecuzione approvato con R. D. 26 febbraio 1928,n.332 e la Legge Regionale 17 marzo1981, n.11, hanno previsto particolari procedure in materia di gestione degli Usi Civici, la cui responsabilità risulta affidata agli Enti Comunali;
- in ossequio alle sopra riferite disposizioni di legge, occorre procedere alla verifica delle situazioni di fatto che interessano tutte le terre gravate da Uso Civico, ricadenti nel comprensorio di questo Comune, al fine di provvedere al l'adozione dei dovuti provvedimenti in materia di rapporti che devono intercorrere tra l'Amministrazione comunale e di soggetti legittimati, già possessori delle predette terre in virtù di Ordinanze Commissariali Emesse;
- occorre altresì, procedere tempestivamente, al fine di evitare responsabilità di natura contabile, alla verifica delle situazioni che concernono i terreni gravati da uso civico appartenenti, per effetto del Decreto Commissariale alla categoria "A" (bosco-pascolo permanente) di cui all'art. 11 della sopra riferita Legge

n.1766/1927, come tali legittimabili;

- come espresso dalla Sezione Regionale di Controllo per la Campania della Corte dei Conti, con parere n. 18 reso in data 18-05-2006 al Comune di **Teggiano**, i canoni ed i livelli, di che trattasi, in genere nell'Italia Meridionale derivano dall'allodiazione di antiche proprietà collettive che, come tali, godono della imprescrittibilità nonché dell'inalienabilità e della usucapibilità, per cui risulta obbligatorio per i Comuni riscuotere tali canoni;

- in base al suddetto parere, la Legge n. 16 del 29 gennaio 1974 non è applicabile ai canoni di che trattasi;

- è necessario, di conseguenza, dare piena attuazione alle procedure tese al recupero dei canoni di natura enfiteutica per i terreni già legittimati e dare corso ad eventuali istanze d'affrancazione che per gli stessi saranno presentate o sono state già presentate dai soggetti titolari diversamente definite in precedenza, mediante provvedimenti amministrativi;

b) con riferimento ai terreni comunali gravati da livello a favore di soggetti privati:

- il territorio di Aquara è gravato da uso civico, regolato una volta dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici e, ora, dalla Regione Campania - Settore Usi Civici, che opera in conformità alla L.R. 17-03-1981, n. 11 oltre che della sopra richiamata normativa statale;

- parte dei terreni demaniali furono quantizzati e assegnati alle famiglie bisognose che li richiedevano; assegnazioni che successivamente furono generalmente legittimate con apposite Ordinanze Commissariali, per effetto delle quali la situazione catastale di quei terreni fu portata:

a) Comune di Aquara concedente;

b) assegnatario, livellario al Comune;

- tale situazione amministrativa permane all'attualità, praticamente nella generalità dei casi, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni e simili);

- è necessario procedere, con pari urgenza, al fine di evitare un danno erariale all'Ente, alla riscossione dei canoni (e dell'eventuale capitale di affranco) relativi ai terreni in questione;

- la corresponsione di tali canoni costituisce un obbligo giuridico, il quale si trasferisce automaticamente ai possessori attuali dei terreni, trattandosi di un onere gravante sugli stessi 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, essendo correlate, come sopra rilevato, all'adempimento di un obbligo di legge;

- occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità del terreno in relativo possesso, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone;

- è necessario procedere, a tal fine, alla regolarizzazione delle richiamate posizioni mediante adozione di un criterio estimativo dell'ammontare del canone, da riferirsi oltre che all'annualità in corso, anche degli ultimi cinque anni, stante il termine di prescrizione disposto dall'art. 2948 del Codice Civile;

- occorre procedere nell'affranco del canone enfiteutico, in quanto, come ribadito sia dalla Corte di Cassazione (Cass. Civ. III, 23-06-1993, n. 6940 e n. 8673 del 08-08-1995) che dall'Avvocatura Generale dello Stato (parere n. : CS/2749/02 del 15-01 -2004), è il provvedimento di legittimazione che conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso;

- il Comune di Aquara, quale risulta dal catasto Terreni, è concedente, dunque ha titolo l'affranco dei livelli richiesti;

- il Codice Civile, da una lettura coordinata degli artt. 971-1876-1869, indica che l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;

CONSIDERATO altresì che:

- 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 al 1°ultimo canone annuo certo corrisposto e, pertanto occorre individuare un criterio congruo ed utile al fine di determinare, in primo luogo il canone e, quindi, il prezzo di affrancazione;
- i proventi relativi ai canoni da corrispondersi, tanto dai soggetti che posseggono terreni legittimati, quanto da coloro che risultano titolari di un diritto di livello costituiscono entrate libere, che, in quanto tali, devono essere indirizzate al soddisfacimento di bisogni essenziali per l'Ente, mentre gli importi derivanti dall'affrancazione dei terreni devono essere impiegati in investimenti pubblici, anche ai sensi dell'articolo 24 della legge 1766/1927, col conseguente ritorno economico per l'intera collettività, in quanto impiegabili nella realizzazione di opere di interesse generale per la popolazione;
- per i terreni comunali gravati da livello 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. 406/1988 e 143/1997, riferite alle enfiteusi fondiarie, tenuto altresì conto 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;

RITENUTO, al fine di individuare un criterio univoco di calcolo delle somme da esigere dai soggetti titolari di livello su terreni comunali:

- di poter condividere quanto contenuto nella circolare della Regione Campania del 07-11-2007, avente ad oggetto l'adeguamento dei canoni di natura enfiteutica su terreni di uso civico;
- di prendere, pertanto, spunto dalla stessa anche ai fini di una corretta determinazione dei canoni da applicarsi sui terreni di natura agricola non civica a seguito dell'intervenuta abrogazione degli art. 9 e 62 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, in materia di contratti agrari, per effetto della sentenza n. 318 emessa dalla Corte Costituzionale in data 1 Luglio 2002, stante l'assenza di successivi criteri forniti dal legislatore nazionale o regionale;
- di poter adottare, per la finalità di cui sopra, la seguente formula:
canone enfiteutico = reddito dominicale maggiorato dell'80%;
- il capitale di affranco, quindi sarà determinato, in applicazione dell'articolo 9 della Legge 1138/1970, in ragione 15 volte l'ammontare del predetto canone;
- di dover revocare in autotutela tutti i provvedimenti amministrativi eventualmente emessi dai competenti uffici comunali, in applicazione della Legge n. 16 del 16-01-1974, su terreni gravati da livello, rideterminandoli, non rientranti nei termini di prescrizione, come previsto dalla vigente specifica normativa in materia;

VISTA la circolare n. 2/2004 della Direzione della Agenzia del Territorio n. 16813 del 26-02-2004 con la quale, evidenziando che l'enfiteuta richiedente l'affrancazione del canone consegue con l'affrancazione stessa, non il diritto di proprietà ex novo sul terreno interessato, bensì una espansione del diritto di proprietà di cui era già titolare per effetto della legittimazione;

VISTI:

- la Legge 16-06-1927, n. 1766;
- il R.D. 2670211928, n. 332;
- la L.R. 17-03-1981, n. 11 ;
- il parere della Sezione Regionale di Controllo per la Campania della Corte dei conti, n. 18 del 18-05-2006;
- la circolare regionale della Campania 07-11-2007;
- le leggi 22-07-1966, n. 607; 18-12-1970, n. 1138;
- gli articoli 971, 972 e 973 del Codice Civile;

VISTA:

- la delibera di Giunta Comunale n° 8 - del 24/01/2012, ad oggetto - Procedure disposte dalla legge 1766/1927 e seguenti in materia di Usi Civici;

- la delibera di Giunta Comunale n° 21 - del 08/03/2013, ad oggetto - Criteri di calcolo dei canoni e dei capitali di affranco, dei terreni comunali gravati da livello;

PRESO ATTO che, sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli art. 49 comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal responsabile del Servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

ALL'UNANIMITA' dei voti resi nelle forme di legge dai convenuti;

DELIBERA

1. **DI RECEPIRE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI PRENDERE ATTO** delle procedure disposte dalla legge 1766/ 1927 e seguenti in materia di usi civici;
3. **DI PROCEDERE** attraverso il competente Ufficio Tecnico comunale Servizio Patrimonio, alla quantificazione e alla riscossione, previa determinazione all'attualità del relativo valore, dei canoni di natura enfiteutica gravanti sui terreni di uso civico in precedenza legittimati con Ordinanze Commissariali;
4. **DI PROCEDERE** attraverso il competente Ufficio Tecnico Comunale Servizio Patrimonio alla quantificazione e alla riscossione, dei canoni enfiteutici gravanti sui terreni soggetti a livello a favore di privati e alla quantificazione e riscossione degli importi d'affranco, previa determinazione del relativo capitale, dei terreni per i quali sia stata prodotta debita istanza dai soggetti aventi titolo;
5. **DI PROCEDERE** alla revoca in autotutela e/o ad una integrazione e rettifica di tutti i provvedimenti amministrativi eventualmente già emessi dall'Ufficio tecnico Comunale, in applicazione della Legge n. 16 del 16-01-1974 e precedenti norme legislative, su terreni gravati da livello e rideterminarli nei termini di prescrizione, come previsto dalla vigente specifica normativa in materia;
6. **DI CONSIDERARE** i versamenti già eseguiti quali acconti sulle maggior somme eventualmente dovute;
7. **DI ADOTTARE** le seguenti stime di calcolo per la determinazione dei canoni relativi ai terreni di uso civico legittimati, nonché ai terreni demaniali comunali gravati da livello, secondo le singole situazioni sotto riportate:

A) Terreni di uso civico già legittimati:

- Il capitale di affranco sarà determinato con la procedura prevista dall'art. 9 della Legge 1766/1927; di conseguenza, l'ammontare del canone e del relativo capitale di affranco sarà quello all'epoca fissato dal perito istruttore demaniale ed iscritto nel ruolo allegato al provvedimento di legittimazione. Su tale ammontare sarà operata l'attualizzazione mediante applicazione dei coefficienti di aggiornamento ISTAT per il periodo che intercorre dall'emanazione del provvedimento al momento in cui ha luogo il pagamento;

B) Terreni comunali occupati da livellari:

- Per il canone da adottare per le suddette concessioni, di adottare la seguente formula:

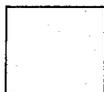
canone enfiteutico = reddito dominicale maggiorato dell'80%;

- Per il capitale di affranco, quindi sarà determinato, in applicazione dell'articolo 9 della Legge 1138/1970, in ragione 15 volte l'ammontare del predetto canone;

8. **DI DEMANDARE** al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Servizio Patrimonio l'adozione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;

9. **DI DICHIARARE** la presente immediatamente eseguibile con separata votazione unanime ad esito favorevole.

Letto, approvato e sottoscritto
Sindaco - Presidente dell'Assemblea Consiliare
F.to Rag. Antonio Marino



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giovanni Amendola

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, del T. U. E. L. n° 267 / 2000, VIENE affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 20 AGO 2020;

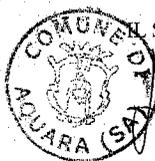
Dalla Residenza Comunale, 20 AGO 2020



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giovanni Amendola

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo e di ufficio

Dalla Residenza Comunale, 20 AGO 2020



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giovanni Amendola

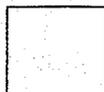
ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli Atti d'Ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione **E' STATA AFFISSA** all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 20 AGO 2020, come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000), ed è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°, del T. U. E. L. n° 267 / 2000). -

Dalla Residenza Comunale, _____



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giovanni Amendola