

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO

PROVINCIA DI CASERTA

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 27 novembre 2014

Oggetto: TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO E LIVELLO - AFFRANCAZIONE E REGOLARIZZAZIONE.

Il Responsabile del servizio Finanziario

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 gli equilibri di 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 Santa Maria a Vico risultano compresi sia terreni di uso civico assegnati alla categoria " A " (terreni a destinazione bosco e pascolo permanente), ai sensi dell'art. II 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;
- 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;

CONSIDERATO, con riferimento ai terreni interessati dall'uso civico, che:

- 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 marzo 1981, 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 adottare i dovuti provvedimenti per la regolazione dei rapporti che devono intercorrere tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti legittimati, già possessori delle predette terre in virtù di Ordinanze Commissariali Emesse;
- occorre, altresì, procedere tempestivamente, al fine della migliore tutela dei diritti civici ed evitare pretese al patrimonio comunale, 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 1766/1927, come tali legittimabili;
- Che, in conformità a quanto disposto dalla circolare regionale 7/11/2007 in materia di adeguamento dei canoni di natura enfiteutica su terreni di uso civico è necessario che i preposti uffici comunali procedano a determinare l'ammontare dei canoni applicabili sui terreni di uso civico;
- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2013 è stato approvato il regolamento per l'esercizio degli usi civici nei terreni comunali;
- che occorre procedere, altresì alla verifica dei terreni comunali gravati da livello per i quali risulta necessario fissare il criterio per la determinazione dei relativi canoni e, conseguentemente, del corrispondente capitale di affranco al fine di evadere le eventuali richieste di soggetti aventi titolo all'acquisto del diretto dominio sugli stessi;

CONSIDERATO

- che, 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 inusucapibilità ", per cui risulta obbligatorio per i Comuni riscuotere tali canoni;
- che, in base al suddetto parere, la Legge n. 16 del 29 gennaio 1974 non è applicabile ai canoni di che trattasi;
- che, per una corretta gestione del demanio comunale, occorre attivare, in conformità all'indicato parere della Sezione regionale di controllo per la Campania della Corte dei Conti, le procedure per il recupero dei canoni di natura enfiteutica per i terreni già legittimati e dare corso ad eventuali istanze d'affrancazione presentate o che saranno

presentate dai soggetti titolari o diversamente definite in precedenza. mediante adozione dei necessari provvedimenti amministrativi;

RITENUTO che per tale finalità occorre procedere ad una prima fase di verifica dello stato delle terre (se occupate e/o libere) e successivamente alla sistemazione mediante alienazione, legittimazione del possesso o comunque allodiazione, o reintegra al patrimonio civico comunale.

RILEVATA la necessità, in relazione alla specificità delle competenze professionali richieste e di cui l' Ente è sprovvisto, di ricorrere all'affidamento di incarico esterno a Tecnico esperto in materia, munito della necessaria iscrizione all'albo dei Periti Istruttori Demaniali della Regione Campania;

CONSIDERATO, con riferimento ai terreni comunali gravati da livello a favore di soggetti privati, che:

- il territorio 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 normativa in generale;
- è necessario procedere 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' articolo 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 Santa Maria a Vico, quale risulta dal catasto Terreni, è concedente, dunque ha titolo per l'affrancazione 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;
- l'art. 969 del Codice civile per effetto del quale deve ritenersi estinto da parte del comune il diritto alla riscossione del canone, che non abbia riscosso da oltre un ventennio:

CONSIDERATO che:

- 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 16-06-1927 n. 1766, col conseguente ritorno economico per l'intera collettività, in quanto impiegabili nella realizzazione di opere di interesse generale, per la popolazione;

CONSIDERATO, infine che:

- 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 n. 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^a 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 x 7,5;

VISTA la circolare n. 2/2004 della Direzione della Agenzia del Territorio n. 168134 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;

DATO ATTO che in base alla suddetta circolare, l'atto di affrancazione va sottoposto a registrazione e trascrizione e sarà eseguito da atto di affrancazione a rogito del Segretario Comunale che dovrà essere registrato e annotato a margine degli stessi, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Caserta e volturato presso quest'ultima; inoltre la suddetta circolare evidenzia che tale atto è esente da tasse di bollo e di registro nonché da altre imposte ex legge n. 1766 del 16-06-1927;

Per i motivi sopra espressi:

VISTI:

- la Legge 16-06-1927. n. 1766;
- il R.D. 26702/1928, 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;

DELIBERA

- 1) **di formulare atto** di indirizzo alla Giunta comunale ed ai responsabili delle attività gestionali per le rispettive competenze affinché venga avviato un processo di sistemazione, regolarizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico ed, in particolare, dei beni

appartenenti al demanio pubblico o assoggettati ad uso civico tenendo conto delle procedure disposte dalla legge 1766/1927 e seguenti in materia di usi civici;

2) **di demandare ai** competenti uffici comunali:

- la 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;

-la riscossione, dei canoni enfiteutici gravanti sui terreni soggetti a livello a favore di privati e all'affranco, previa determinazione del relativo capitale, dei terreni per i quali sia stata prodotta debita istanza dai soggetti aventi titolo;

-le opportune iniziative di comunicazione istituzionale tese a rendere edotta la cittadinanza e, in particolare, coloro i quali sono direttamente interessati dal presente programma, dei diritti e degli obblighi che derivano dalle leggi vigenti;

3) **di approvare** i seguenti criteri 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, potrà prendersi spunto dalla circolare regionale della Campania del 07-11.-2007 relativa alla rivalutazione dei canoni di natura enfiteutica, tale circolare, per le motivazioni ivi riportate, ha previsto che l'entità del canone debba essere non inferiore al 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno a cui si riferisce;

- il criterio di calcolo del canone, di cui al punto precedente, potrà essere adottato, attesa la mancanza di documentazione probatoria risalente all'epoca nella quale gli antichi livelli su terreni comunali, non soggetti all'uso civico vennero istituiti, per la determinazione del capitale di affranco degli immobili che costituiscono ancora oggi oggetto di livello come riscontrabile dalle visure catastali. In tali casi, che andranno sottoposti all'attenta indagine dei competenti uffici comunali, al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in atto e la

reale consistenza. ricondotta all'attualità, dei terreni che risultano gravati dal livello (riconducibile alla fattispecie dell'enfiteusi, regolata dalle norme del Codice Civile) potrà procedersi 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 agli anni precedenti ma non ancora prescritti, ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile;

- l'affrancazione sarà preceduta da accertamento, mediante apposito atto deliberativo, dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa;

4) **di demandare** ai preposti uffici comunali l'adozione di tutti i provvedimenti necessari all'attuazione della presente proposta, avvalendosi, laddove strettamente necessario delle prestazioni professionali di uno Perito o Istruttore demaniale iscritto all'apposito albo regionale per **la** fase di verifica dello stato delle terre (se occupate e/o libere) e, successivamente, la loro sistemazione mediante alienazione, legittimazione del possesso o comunque allodiazione, o reintegra al patrimonio civico comunale).

5). **di demandare al** responsabile pro-tempore del servizio tecnico comunale l'adozione degli atti gestionali di competenza;

6) **di dichiarare** la presente immediatamente eseguibile.