Comune di Macchia d'Isernia

Provincia di Isernia

Deliberazioni di Consiglio Comunale

N. 10 del 18-05-2026

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA ENFITEUSI E/O LIVELLI - APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventisei** il giorno **diciotto** del mese di **maggio** alle ore 19:44, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento delle autonomie locali, vennero oggi convocati in sessione ordinaria in prima Convocazione i componenti del Consiglio Comunale.
All'appello risultano:

MARTINO GIOVANNI	**SINDACO**	**P**
BRUNO DANIELA	**CONSIGLIERE**	**A**
FARDONE ANTONELLO	**CONSIGLIERE**	**P**
DI PASQUALE DIEGO MARIA	**CONSIGLIERE**	**P**
MELORO MARIA ANTONIETTA	**CONSIGLIERE**	**P**
IANNUCCI FABIO	**PRESIDENTE**	**P**
FARDONE DARIO	**CONSIGLIERE**	**P**
GRANDE ELENA	**CONSIGLIERE**	**P**
RENZI ANTONIETTA	**CONSIGLIERE**	**P**
FARDONE FRANCESCO	**CONSIGLIERE**	**P**
DELLI CARPINI ANTONIO	**CONSIGLIERE**	**P**

Ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 1.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il PRESIDENTE FABIO IANNUCCI, in continuazione passa alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa il SEGRETARIO DOTT.SSA MARIA MONACO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'"enfiteusi", disciplinata nel Codice Civile dall'art. 957 e ss., 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;
- equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- nel territorio comunale di Macchia d'Isernia sono presenti terreni che sono catastalmente gravati da "enfiteusi/livello", in favore di soggetti privati, nei quali il Comune risulta "concedente" e per i quali non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, del canone originariamente fissato;

CONSIDERATO CHE:

- il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile;
- la Corte dei Conti della Campania, nel parere n. 18 del 18.05.2006 ha evidenziato come "i canoni ed i livelli, di che trattasi, in genere nell'Italia meridionale derivano dall'allodio di antiche proprietà collettive e che, come tali, godono della imprescrittibilità nonché della inalienabilità e della inusucapibilità;
- il Comune, in quanto rappresentante della comunità e referente di tali antiche proprietà collettive, o meglio di quanto rimane di esse dal punto di vista pubblicistico, è titolare di censi, livelli, canoni o altre prestazioni similari, indipendentemente dalla esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al comune del singolo immobile;
- la riscossione di canoni relativi ai terreni gravati da livelli anche riferiti alle annualità pregresse non prescritte ex art. 2948 c.c. costituisce per il Comune un atto doveroso, anche al fine di evitare danni erariali;
- l'art. 960, comma 1, del codice civile, prevede che *"L'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali.";*

CONSIDERATO, altresì, che l'enfiteuta/livellario può ottenere l'affrancazione del canone enfiteutico, divenendo così pieno proprietario del fondo;

RITENUTO CHE occorre procedere, pertanto, 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;

RITENUTO che per tale finalità occorre procedere:
- ad una prima fase di verifica dello stato dei terreni (se occupati e/o liberi);
- alla sistemazione mediante alienazione, legittimazione del possesso o comunque allodio, o reintegra al patrimonio civico comunale e a fissare i criteri per la determinazione dei relativi canoni 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;

- 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;

VALUTATO 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 col conseguente ritorno economico per l'intera collettività, in quanto impiegabili nella realizzazione di opere di interesse generale per la popolazione;

ESAMINATA la bozza di regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli e enfiteusi, allegata al presente atto, composta da n. 15 articoli, predisposta dall' Ufficio Tecnico Comunale;

ESAMINATA la bozza di Richiesta di affrancazione di terreni gravati da livello e/o enfiteusi, allegata al presente atto, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

RITENUTOLA meritevole di approvazione;

RICHIAMATA la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30/11/2019 con la quale era stata in parte regolamentata la materia;

VISTI:
- gli art. 114 e 119 della COSTITUZIONE ITALIANA;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e s.i.m.;

ACQUISITO il parere tecnico favorevole ai sensi dell'art 49 del Dlgs n. 267/00 del responsabile dell'Area Tecnica Ing. Nicandro DìAgostino;

ACQUISITO il parere contabile favorevole ai sensi dell'art 49 del Dlgs n. 267/00 del Responsabile dell'Area Finanziaria;

VISTO il parere favorevole del Revisore dei Conti reso con verbale n. 14 del 11/05/2026, acquisito al protocollo dell'ente al n. 2751 in data 12/05/2026;

Sentito l'intervento del Presidente del Consiglio, il quale dà lettura della proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno.

Prende la parola il Sindaco, che illustra in maniera approfondita l'argomento evidenziando preliminarmente come l'enfiteusi ed il livello costituiscano diritti reali di godimento su beni immobili, attribuendo al soggetto titolare il diritto di utilizzare e godere del bene, con l'obbligo del pagamento di un canone periodico in favore dell'ente concedente. Precisa che tali diritti risultano suscettibili di affrancazione, istituto attraverso il quale il concessionario può acquisire la piena proprietà del bene mediante corresponsione di un importo determinato secondo criteri normativamente previsti.

Il Sindaco sottolinea come, negli anni, la gestione delle pratiche di affrancazione abbia incontrato notevoli difficoltà operative, principalmente dovute alla mancanza di dati certi e aggiornati relativi ai canoni concessori originariamente dovuti. Tale situazione ha generato una fase di stallo amministrativo, impedendo agli enti di quantificare correttamente il valore di affrancazione richiesto ai cittadini interessati.

A tal proposito evidenzia che l'Agenzia del Territorio ha definito specifici criteri tecnici per il calcolo dei canoni e dei relativi importi di affrancazione, distinguendo tra enfiteusi rustiche ed enfiteusi urbane. Per quanto concerne le enfiteusi rustiche, il canone viene determinato assumendo quale base di riferimento la rendita dominicale del terreno, alla quale viene applicato un apposito coefficiente moltiplicatore, con successivo adeguamento secondo gli indici ISTAT. Per le enfiteusi urbane, invece, il calcolo viene effettuato prendendo in considerazione la rendita catastale dell'immobile, moltiplicata per il relativo saggio di rendimento, anch'esso soggetto a rivalutazione ISTAT.

Prosegue chiarendo che il prezzo finale di affrancazione viene determinato applicando al canone annuo così calcolato un coefficiente pari a quindici annualità, cui devono aggiungersi gli eventuali canoni arretrati relativi agli ultimi cinque anni, nonché gli interessi legali maturati.

Il Sindaco evidenzia inoltre che l'approvazione del regolamento comunale riveste particolare importanza in quanto consentirà di disciplinare in maniera chiara ed uniforme le procedure amministrative, garantendo ai cittadini certezza sui criteri applicabili e sulle modalità da seguire per la presentazione delle eventuali richieste di affrancazione.

Interviene il Consigliere Delli Carpini, il quale chiede se, allo stato attuale, siano già pervenute richieste di affrancazione da parte di cittadini interessati.

Il Sindaco risponde precisando che, al momento, non risultano presentate istanze formali di affrancazione. Ribadisce tuttavia che l'adozione del regolamento si rende necessaria proprio al fine di informare preventivamente la cittadinanza e predisporre un quadro procedurale chiaro ed operativo per eventuali future richieste.

Conclude evidenziando che l'Ufficio Tecnico comunale procederà altresì ad una ricognizione dei terreni gravati da enfiteusi, con particolare attenzione alle posizioni riferite a soggetti deceduti in assenza di eredi, al fine di verificare la possibilità di avviare le procedure necessarie per il recupero dei beni al patrimonio comunale.

Non essendovi ulteriori interventi, si passa quindi alla votazione.

Con la seguente votazione resa in forma palese, riportante il seguente esito:

Presenti n. 10
Favorevoli n. 7
Contrari ==
Astenuti n. 3 (Renzi, Delli Carpini, Fardone Francesco)

DELIBERA

La narrativa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1. di APPROVARE il “Regolamento per l’affrancazione dei terreni gravati da livelli e enfiteusi predisposto dall’ufficio tecnico che si allega alla presente, a formarne parte integrante e sostanziale, composto da n. 15 articoli;

2. di APPROVARE il modello di “Richiesta di affrancazione di terreni gravati da livello e/o enfiteusi” predisposta dall’Ufficio Tecnico Comunale a formarne parte integrante e sostanziale;

3. Di DARE MANDATO all’ Area Tecnica di procedere con gli adempimenti conseguenti;

4. Di DARE ATTO che ogni precedente regolamentazione in materia si intende abrogata e sostituita dalla presente regolamentazione;

5. Di DICHIARARE la presente deliberazione con separata votazione, riportante il medesimo esito della precedente, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO
FABIO IANNUCCI	DOTT.SSA MARIA MONACO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.