

Deliberazione della Giunta Regionale 7 settembre 2018, n. 6-7499

Criteria per l'affrancazione dei fondi enfiteutici gravati da usi civici, ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29.

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che la legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29, recante “Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici” (nel seguito, per brevità, “la Legge”) prevede, all’art. 11, comma 1, la possibilità di affrancare i fondi enfiteutici gravati da usi civici e nel comma 2 dello stesso articolo, come modificato dall’art. 33, comma 6, della legge regionale 5 aprile 2018, n. 4, stabilisce che: “*Con deliberazione della Giunta regionale sono individuati:*

- a) *gli indicatori per l'accertamento delle condizioni di cui al comma 1;*
- b) *la determinazione dei canoni enfiteutici e l'aggiornamento dei medesimi;*
- c) *la determinazione dei canoni di affrancazione, prevedendo un abbattimento del 50%, se il soggetto s'impegna ad impiegare il bene in attività che garantiscono occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale”;*

atteso che, con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8/R del 27 giugno 2016, è stato emanato il regolamento recante “Norme di attuazione della legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29” (nel seguito, per brevità, “il Regolamento”), ai sensi dell’art. 8 della stessa;

ritenuta la necessità di dare attuazione all’art. 11, comma 2, della Legge, adottando il provvedimento in esso previsto;

ritenuto, inoltre, che l’art. 11 della l.r. 29/2009 e, di conseguenza, quanto stabilito nella presente deliberazione siano applicabili anche al livello, istituto giuridico che, pur privo di definizione normativa nel nostro ordinamento, è assimilabile all’enfiteusi, come più volte evidenziato dalla giurisprudenza della Corte di cassazione (v. sent. Cass. civ. n. 23752/2011, 64/1997, 1682/1963, 1366/1961 e, in particolare, 9135/ 2012, secondo cui: «*Il regime giuridico del cosiddetto “livello” va assimilato a quello dell'enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi ed unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento*»);

visti gli artt. 4 e 14 del d. lgs. 165/2001;

visto l’art. 16 della l.r. 23/2008;

dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016;

la Giunta Regionale;

acquisito il parere favorevole della Conferenza permanente Regione-Autonomie locali, espresso nella seduta del 23 luglio 2018;

con voto unanime, espresso nelle forme di rito,

delibera

di stabilire, ai sensi dell'art. 11, comma 2, della Legge, che:

- 1) i comuni, a seguito di una ricognizione dei propri beni concessi in enfiteusi o a livello, volta ad accertare che i canoni enfiteutici vengono regolarmente pagati, siano aggiornati e risultino adeguati ai reali valori di mercato, possono procedere alla redazione del progetto di affrancazione, ai sensi dell'art. 6, comma 3, lettera d) della Legge;
- 2) il progetto di affrancazione è redatto secondo le modalità di cui all'art. 28 del Regolamento e approvato con provvedimento del comune; esso indica:
 - i dati catastali e la consistenza del fondo;
 - i dati identificativi dell'assegnatario originario del fondo, nonché gli estremi dell'atto che ha costituito l'enfiteusi o il livello e la data di costituzione;
 - i dati identificativi dell'attuale possessore del fondo e il titolo del possesso;
 - il tipo di coltura ai quale il fondo è adibito, il suo attuale stato di coltivazione e l'accertamento che è razionalmente coltivato, attenendosi, per esprimere quest'ultimo giudizio, ai criteri elaborati dalla giurisprudenza circa l'interpretazione dell'analogo concetto richiamato nell'art. 5, 2° comma, della legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - l'accertamento dell'inesistenza di abusi edilizi sul fondo, con la specificazione delle verifiche a tal fine eseguite;
 - il valore venale del fondo, determinato secondo i criteri di cui all'art. 31 del Regolamento, tenuto anche conto di quanto stabilito nell'art. 11, comma 3, della Legge;
 - le migliorie permanenti e sostanziali, di tipo agricolo, forestale, ambientale o volte alla sistemazione idrogeologica, apportate al fondo, nonché il conseguente incremento del valore venale del bene, determinato secondo i criteri di cui all'art. 32 del Regolamento;
 - il canone annuo rivalutato, determinato ai sensi del n. 3);
 - l'importo delle spese tecniche per l'affrancazione, determinato ai sensi del n. 4);
 - il canone di affrancazione (o capitale di affranco), determinato ai sensi del n. 5);
- 3) il canone annuo rivalutato è determinato sulla base del valore medio di mercato, adeguatamente incrementato, in misura non inferiore al 40%, per tenere conto del fatto che tale valore medio è ricavato a partire da importi generalmente fissati sulla base di patti agrari, non applicabili nei casi di specie; in ogni caso, il canone non può essere inferiore al 3% della differenza tra il valore venale del fondo e l'incremento dello stesso conseguente alle migliorie apportate;
- 4) le spese tecniche per l'affrancazione sono relative a verifiche d'archivio, vacanze, stesura del progetto, predisposizione di elaborati e relativa attività istruttoria, cui si aggiungono le spese per eventuali trascrizioni, registrazioni, frazionamenti e similari; ove riguardino più fondi da affrancare, sono ripartite tra gli stessi in proporzione alle rispettive superfici;
- 5) il canone di affrancazione è determinato moltiplicando il canone annuo rivalutato per 15; il comune può motivatamente ridurne l'importo fino al 50% qualora il soggetto che affranca s'impegni ad impiegare il fondo in attività che garantiscono occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale; in ogni caso, all'importo così determinato si aggiunge quello delle spese tecniche;

di precisare che:

- la presente deliberazione riguarda unicamente le affrancazioni di fondi concessi in enfiteusi o a livello a seguito di piano di ripartizione/quotizzazione di beni comuni o, comunque, mantenendo la natura civica demaniale; non si applica ai beni che, essendo stati concessi in enfiteusi a seguito di legittimazione del possesso, ai sensi dell'art. 10 della legge 16 giugno

1927, n. 1766, sono divenuti allodiali; a questi ultimi si applicano, pertanto, le disposizioni generali contenute negli art. 957 e seguenti del Codice civile;

- in presenza di abusi edilizi sui beni concessi in enfiteusi o a livello, gli stessi non possono essere affrancati; possono essere, comunque, oggetto di conciliazione stragiudiziale, ai sensi dell'art. 10 della Legge;
- qualora la superficie del fondo sia minore di quella originariamente concessa in enfiteusi o a livello, a causa di divisioni o frazionamenti, il fondo stesso non può essere affrancato; poiché gli atti eventualmente stipulati e i relativi frazionamenti sono nulli, si procede alla reintegrazione del bene, con possibilità di conciliazione stragiudiziale, ai sensi dell'art. 10 della Legge;
- di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010, nonché ai sensi dell'art. 12, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 nel sito internet della Regione Piemonte.

(omissis)