COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
P.O. Ufficio Espropri e Demanio Marittimo
U.O. Tecnica
~
Palazzo Pretorio – Via del Moro, 2

Tel: 050 910502
050 910259

e-mail: espropri@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
orario di apertura:
martedì: 9.00 – 13.00
giovedì: 15.00 – 17.00

Allegato 1)

Pisa, 19 novembre 2020

Oggetto: **Regolamento comunale per la determinazione del canone annuale e del prezzo di affrancazione degli immobili gravati da livello.**

RELAZIONE

Il contratto agrario di livello, in uso sin dal Medioevo, consisteva nella concessione di un terreno dietro pagamento di un canone, la cui entità era fissata in valuta oppure in natura.
In considerazione delle caratteristiche che ha assunto tale istituto, come di seguito meglio precisato, esso viene assimilato nella sua disciplina attuale al diritto reale di godimento sul fondo altrui denominato "enfiteusi", disciplinato dall'articolo 957 e ss. del Codice Civile, istituto anch'esso ormai in disuso e profondamente modificato dalla L. 18.12.70 n. 1138.
I contratti agrari quali i censi ed i livelli hanno origine storica antichissima (si ritrovano già nel diritto romano) e non sono più disciplinati dal nostro Codice civile; la dottrina e la giurisprudenza dominanti ritengono che vi sia una sostanziale equiparazione fra l'istituto del livello e quello dell'enfiteusi.
Caratteristica comune a tali istituti è quella di avere ad oggetto il diritto di godere del fondo, a fronte del pagamento da parte del suo titolare (sia esso il livellario o l'enfiteuta) di un canone in denaro o in natura, generalmente di modesto valore, e/o di migliorare il fondo stesso (l'obbligo di miglioramento del fondo costituisce elemento essenziale nell'enfiteusi, ma non nel livello).
Come ha affermato la Cassazione, dunque, "*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"* (Cass., 6 giugno 2012 n. 9135).
Per quanto riguarda, in particolare, i canoni ed il corrispettivo di affrancazione dei livelli, deve quindi farsi riferimento alla normativa ed alla giurisprudenza relative all'enfiteusi.
Tale normativa prevedeva in passato che i canoni enfiteutici perpetui o temporanei e le altre prestazioni fondiarie perpetue non dovessero comunque superare l'ammontare corrispondente alla rendita catastale dei fondi, ma la successiva giurisprudenza della Corte Costituzionale, dichiarando la parziale illegittimità di dette norme, ha sancito il principio che i canoni siano aggiornati in modo che "*ne sia mantenuta adeguata nei limiti di una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica, a seconda delle modificazioni ricorrenti circa gli elementi di fatto ai quali fare riferimento*".
La giurisprudenza ha assimilato il livello all'enfiteusi per i caratteri di similitudine che contraddistinguono i due istituti, pur non essendo il livello un diritto reale.
In entrambi i casi il diritto del concedente ad ottenere il relativo canone è imperscrittibile.
Qualora il possessore (l'enfiteuta, il livellario, gli eredi o gli aventi causa) abbia continuato a possedere il fondo, senza tuttavia pagare il canone per più di vent'anni, il diritto del concedente di ricevere il pagamento non si è prescritto, trattandosi di una facoltà perpetua inerente al diritto di proprietà del concedente.

Il diritto del concedente non si estingue infatti per "non uso". Il mancato pagamento del canone, seppure protratto per oltre vent'anni, non può estinguere il diritto del concedente alla sua percezione.
Diversa valutazione va fatta per le singole annualità scadute rispetto all'obbligazione nel suo complesso.
Per le singole annualità, essendo applicabile l'art. 2948 C.C., la prescrizione sarà quinquennale, potendo quindi il Comune riscuotere le ultime cinque annualità non pagate, oltre gli interessi legali maturati sulle stesse.
Quanto infine all'affrancazione del fondo, la vigente normativa stabilisce che si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte l'ammontare del canone.
Nel rispetto di tali principi, si riportano qui di seguito le proposte relative alla determinazione del canone livellario:

a) Terreni agricoli o non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Il canone è determinato con riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati annualmente, per ciascuna provincia, dalla competente Commissione Provinciale Espropriazioni nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.
In caso di indisponibilità dei V.A.M. relativi all'anno di riferimento, sarà utilizzato l'ultimo valore pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, aggiornato con applicazione degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).
Al V.A.M. aggiornato è applicato un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = V.A.M. \times ISTAT \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
V.A.M. = Valore agricolo medio della coltura catastale del fondo per l'anno di riferimento
ISTAT = Eventuale coefficiente determinato in base agli indici nazionali FOI
1,84% = saggio di rendimento.

b) Aree edificate.

Il canone è determinato con riferimento alla rendita catastale rivalutata dei fabbricati esistenti, con applicazione del coefficiente moltiplicatore ai fini IMU (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201). Al valore fiscale così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = R.C. \times C.riv \times C.IMU \times I.P. \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
R.C. = Rendita catastale del fabbricato
C.riv = Coefficiente di rivalutazione (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201)
C.IMU = Coefficiente moltiplicatore IMU (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201)
*I.P. = Indice di permuta **
1,84% = saggio di rendimento.

* l'indice di permuta è un parametro attraverso il quale, in condizioni ordinarie, è possibile determinare il valore dell'area in misura pari ad una percentuale del valore del fabbricato. Questa varia, nelle condizioni date, dal 10% al 30% e nella prassi corrente si attesta su una percentuale pari al 20%.

c) Aree edificabili.

Il canone è determinato con riferimento alla potenzialità edificatoria attribuita all'area dallo strumento urbanistico vigente.
Ai fini della determinazione del valore del fabbricato realizzabile sull'area, si applica alla Superficie Utile Lorda e relativa destinazione prevista dalla norma urbanistica il valore minimo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona e la destinazione di riferimento.
Al valore così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = SUL \times V.OMI \times I.P. \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
SUL = Superficie utile lorda realizzabile in base alle previsioni dello strumento urbanistico
V.OMI = Valore minimo rilevato dall'OMI per la zona e la destinazione di riferimento
*I.P. = Indice di permuta **
1,84% = saggio di rendimento.

* l'indice di permuta è un parametro attraverso il quale, in condizioni ordinarie, è possibile determinare il valore dell'area in misura pari ad una percentuale del valore del fabbricato. Questa varia, nelle condizioni date, dal 10% al 30% e nella prassi corrente si attesta su una percentuale pari al 20%.

Spetta al livellario il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli di eliminare il livello, pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo.
Il prezzo di affrancazione è determinato moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte, ai sensi della normativa vigente (legge 22.07.1966, n.607 e legge 18.12.1970, n.1138).
Oltre al corrispettivo per l'affrancazione sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti fino ai cinque anni pregressi, maggiorati degli interessi legali.

Quanto agli aspetti procedimentali, si rimanda al testo del Regolamento parte integrante della relativa proposta di deliberazione.

file: 4668771.doc

Il funzionario responsabile
Geom. Gabriele Ricoveri

Il Dirigente
Dr. Claudio Grossi