

Camera dei Deputati

**Legislatura 17  
ATTO CAMERA**

Sindacato Ispettivo

**INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA : 4/13603**  
presentata da **ZARATTI FILIBERTO** il **27/06/2016** nella seduta numero **642**

Stato iter : **IN CORSO**

<b>COFIRMATARIO</b>	<b>GRUPPO</b>	<b>DATA FIRMA</b>
PILOZZI NAZZARENO	PARTITO DEMOCRATICO	28/06/2016

Ministero destinatario :

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**

Attuale Delegato a rispondere :

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE** , data delega **27/06/2016**

Fasi dell'iter e data di svolgimento :

APPOSIZIONE NUOVE FIRME IL 28/06/2016

**TESTO ATTO**

**Atto Camera**

**Interrogazione a risposta scritta 4-13603**

presentato da

**ZARATTI Filiberto**

testo presentato

**Lunedì 27 giugno 2016**

modificato

**Martedì 28 giugno 2016, seduta n. 643**

ZARATTI, PILOZZI. — **Al Ministro dell'economia e delle finanze, al Ministro della giustizia.** — Per sapere – premesso che:

in molte regioni d'Italia, dalla Toscana alla Sicilia, sempre più eredi di famiglie nobiliari tornano a reclamare diritti reali su terreni derivanti dalla concessione, operata tra l'800 ed inizio del '900, di un fondo per un certo termine temporale a fronte del corrispettivo di un canone livellario (anche detto censo), da pagarsi in denaro ovvero con una percentuale sul raccolto o diversa prestazione;

tali diritti, che ha o assunto tradizionalmente denominazioni diverse a seconda della qualificazione del soggetto concedente, in molti casi non sono stati reclamati per decenni;

tali contratti agrari costituivano il cosiddetto «livello» o contratto di livello. Il livello veniva stipulato spesso in assenza di forma scritta tra il proprietario (spesso un nobile, un monastero, una chiesa) e il livellario che lavorava e coltivava il fondo;

tale contratto agrario non è contemplato dal codice civile: la forma di contratto vigente più assimilabile alle caratteristiche del contratto di livello è l'enfiteusi. La Corte Costituzionale, con sentenza n. 46 del 1959, così si è espressa: «L'istituto (del livello) è stato dal legislatore considerato nella sua autonomia e disciplinato con criteri autonomi, che in parte coincidono ed in parte contrastano con la disciplina giuridica dell'enfiteusi e degli altri istituti simili»; successivamente, in considerazione delle caratteristiche che ha assunto il diritto di «livello» nel corso della sua evoluzione storica, la giurisprudenza di legittimità in più occasioni ha peraltro avuto modo di equipararlo ad un diritto di enfiteusi (Cass. Civ. sez. III n. 64/1997, meno recentemente, Cass. n. 1366/1961 e Cass. 1682/1963-E1) e pertanto ad un diritto reale di godimento su fondo altrui;

nel comune di San Felice Circeo in provincia di Latina nella regione Lazio, tali contratti hanno assunto la denominazione di «livello baronale», in quanto il feudo di San Felice Circeo venne acquistato in data 29 aprile 1898 dal Barone James Aguet Giovanpaolo, poi ereditato dal figlio Aguet James e dalla vedova Elena Blanc;

tali livelli baronali, eredità di un passato «feudale», sono ancora vigenti secondo quanto sostenuto dagli attuali eredi Aguet e Blanc e risultano comunque ancora trascritti nella conservatoria dell'Agenzia del territorio. Effettuando le visure catastali di alcuni immobili, gli eredi Blanc ed Aguet

risultano proprietari dell'area, mentre i privati, anche quelli che sui fondi hanno edificato, risultano titolari solamente di diritto di superficie;

tali livelli baronali creano notevoli problemi a chi detiene a qualsiasi titolo i fondi gravati, in quanto possono insorgere rilevanti problemi connessi alla sfruttabilità (si pensi ad esempio al Piano Casa) ed alienabilità degli immobili e si incontrano rilevanti difficoltà nel caso si volesse usare come garanzia la proprietà, nell'eventuale accensione di un mutuo bancario o in caso di compravendita, laddove l'acquirente richieda l'estinzione del livello;

i proprietari delle case costruite su questi terreni, nel caso in cui volessero vendere le abitazioni, dovrebbero corrispondere una somma di denaro agli eredi Aguet al fine di estinguere tramite rinuncia tali livelli baronali (somma variabile fino al 30 per cento del valore dell'immobile);

gli eredi Aguet al fine di ottimizzare i profitti derivanti dall'estinzione dei livelli hanno ceduto lo sfruttamento di tali presunti diritti sul territorio del comune di San Felice Circeo ad una società costituita in Svizzera, della quale gli stessi eredi sono soci, per il prezzo di euro 220.000, cifra nettamente inferiore ai proventi derivabili dall'estinzione dei livelli su tutto il territorio del comune di San Felice Circeo;

negli ultimi due anni i cosiddetti livelli baronali sono stati catastalmente trascritti anche su alcuni fondi sui quali in precedenza tale trascrizione era assente;

gli eredi Aguet-Blanc da metà degli anni '50, a quanto risulta all'interrogante non hanno più provveduto a richiedere i canoni vantati, quindi da decenni i detentori dei fondi li occupano uti domini esercitando sugli stessi un diritto del tutto identico alla piena proprietà;

molti degli attuali detentori dei fondi hanno acquistato in buona fede con atto pubblico da proprietari apparenti, e negli atti pubblici di provenienza non vi è nessun riferimento all'esistenza del livello;

i proprietari del diritto di superficie al fine di svincolare il fondo dal livello ed acquisire la piena proprietà, possono ricorrere all'affrancazione giudiziale ex lege 22 luglio 1966, n. 607, ovvero se ha o acquistato il fondo con atto pubblico nel quale non si fa riferimento all'esistenza del livello, spiegare azione di affrancazione breve ex articolo 1159 del codice civile o spiegare altre azioni civilistiche a seconda del titolo di provenienza, al fine di conseguire giudizialmente la piena proprietà del fondo;

trattandosi di diritti reali, prima di spiegare l'azione giudiziaria nei confronti degli eredi Aguet, è necessario esperire tentativo di mediazione obbligatoria ex lege 9 agosto 2013, n. 98, che ha convertito con modifiche il decreto-legge n. 69 del 2013, con dilatazione dei tempi e dei costi a carico degli aventi diritto;

gli attuali eredi Aguet risultano ancora proprietari di numerosi fondi ubicati nel comune di San Felice Circeo presso l'Agenzia del territorio – dipartimento del catasto, solamente a seguito della pubblicazione dei testamenti dei precedenti eredi, ma non hanno mai prodotto copia dei contratti di livello opponibili ai detentori dei fondi anche come eredi degli originari livellari;

gli attuali eredi convenuti in numerosi giudizi a dimostrazione dei propri diritti si limitano, per provare l'esistenza dei livelli, ad effettuare una generica ricostruzione storico/giuridica avvalendosi della produzione di perizie attestanti l'esistenza dei livelli;

il contratto di enfiteusi così come regolato dal codice civile è un contratto tra due o più soggetti, dal quale scaturisce un diritto reale di godimento su fondo altrui, ma non comporta alterazione della *qualitas soli*, come ad esempio l'uso civico o la demanialità, i quali costituiscono la negazione della proprietà privata a favore della collettività;

tali contratti di livello erano spesso costituiti su accordo verbale delle parti e quindi in assenza di forma scritta non possono essersi rinnovati tacitamente fino ad i nostri giorni;

tali contratti di livello in assenza di forma scritta non possono aver originato una enfiteusi perpetua ex articolo 958, comma 1, sui fondi originariamente concessi, ma hanno costituito una enfiteusi temporanea che, non essendosi rinnovata, deve essere considerata estinta da decenni;

a pena di nullità il contratto di enfiteusi, secondo l'attuale ordinamento, deve avere forma scritta ex articolo 1350, primo comma, n. 2, del codice civile e deve quindi essere poi trascritto presso la conservatoria ex articolo 2643 del codice civile;

in molti casi i detentori dei fondi oggetto di livello vi hanno edificato abitazioni;

la Corte di Cassazione ha manifestato costantemente che la interversione della detenzione in possesso si può realizzare anche mediante il compimento di attività materiale, ma è necessario che l'attività materiale sia tale da manifestare inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il potere esclusivamente nomine proprio, e che la realizzazione di un manufatto edilizio con rilascio di permesso di costruire o con successiva sanatoria, costituisce manifestazione di occupazione uti domini;

gli occupanti di tali fondi, edificati o meno, si ritengono proprietari degli stessi avendo acquistato in buona fede dai proprietari apparenti o avendo esercitato un godimento assoluto senza pagare alcun canone da almeno 60 anni: appare arduo sostenere con certezza, dopo i passaggi e dopo decine e decine di anni dalla costituzione dell'originario rapporto di enfiteusi/livello, che questo continui ad esistere; nonostante ciò, tali livelli compaiono tuttora nei registri della conservatoria presso l'Agenzia del territorio, equiparando di fatto tali fondi a quelli gravati da uso civico o demanialità;

tuttavia, tali trascrizioni presso la conservatoria non potevano avere una durata superiore a 20 anni e per procedere alla trascrizione è necessario avere il titolo ex articolo 2657 del codice civile, costituito nel caso in oggetto dal contratto di enfiteusi redatto in forma scritta con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

appare quindi evidente che, al momento, non ricorrano gli estremi di legge per mantenere tali trascrizioni nella conservatoria dell'Agenzia del territorio, considerato anche la tendenza attuale del legislatore nazionale di dare certezza giuridica nella circolazione dei beni, e quindi la eliminazione di tutte quelle situazioni che, non soggette a prescrizione, nel tempo possano creare situazioni incerte ed intralci alla certezza del diritto (cfr. legge n. 80 del 2005 che mira a dare certezza alla commerciabilità di immobili provenienti da donazione, nel rispetto del diritto del legittimario e da ultimo alla legge che dichiara inefficaci e decadute le iscrizioni e trascrizioni dopo venti anni dal loro apparire nei registri immobiliari, se non vengono rinnovate);

alcune Agenzie del territorio – dipartimento del catasto (cfr. Agenzia del territorio di Catania), procedono alla eliminazione del livello dalle carte catastali su presentazione di un atto unilaterale di affrancazione, o su presentazione di un titolo debitamente trascritto, ove si affermi in modo certo

ed inequivocabile da parte dell'alienante che per il fondo trasferito da oltre un ventennio non è mai stato richiesto né tantomeno è mai stato corrisposto dallo stesso o dai suoi danti causa, alcun censo, livello, canone enfiteutico e quant'altro possa costituire un peso a carico del fondo medesimo, avendone avuto sempre il godimento « uti dominus»;

appare al contrario del tutto probabile che i detentori dei terreni acquistati o meno da non domino trascorsi 10 o 20 anni, ovvero detenuti da generazioni senza pagare canone ad alcuno, abbiano acquisito pieno diritto di proprietà sui fondi, considerata la mancata opposizione da parte dei contro interessati di contratto di enfiteusi in forma scritta;

l'annoso, anzi secolare, problema dei livelli baronali può quindi essere risolto in via amministrativa tramite la cancellazione delle trascrizioni insistenti presso la conservatoria gestita dall'Agenzia del territorio senza valido titolo di legge ed in assenza di contratto in forma scritta opponibile agli attuali proprietari dei terreni –:

se il Governo non ritenga di valutare se sussistono i presupposti per promuovere una ispezione presso l'Agenzia del territorio, ufficio di Latina, al fine di verificare se le condizioni di legge per la permanenza delle trascrizioni dei cosiddetti livelli baronali siano state rispettate, avviando se possibile una revisione delle stesse in via amministrativa;

se non sia possibile la cancellazione di tali trascrizioni catastali pregiudizievoli ex articolo 2668, terzo comma del codice civile tramite la cosiddetta pubblicità sanante, vale a dire attraverso una dichiarazione unilaterale all'Agenzia del territorio, ufficio di Latina, resa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 (atto sostitutivo di notorietà), con la quale il soggetto proprietario del terreno sul quale appare il livello, affermi la titolarità della proprietà e la inesistenza di vincoli, censi e livelli, ovvero presentando un atto di provenienza nel quale si affermi chiaramente ed inequivocabilmente che oggetto di contrattazione è la piena proprietà del fondo gravato da trascrizione, oppure in sede di vendita la parte venditrice dichiari e garantisca che su detto fondo rustico, da oltre un ventennio, non è mai stato richiesto né tantomeno corrisposto alcun censo, livello, canone enfiteutico, e quant'altro possa costituire un peso a carico del fondo medesimo, avendone avuto sempre il godimento « uti dominus»;

se il Governo non ritenga di assumere un auspicabile iniziativa normativa atta a sanare la permanenza di tali situazioni antistoriche con abolizione di questi gravami a fronte della mancata richiesta di pagamento di canone da almeno 60 anni. (4-13603)