



# CONSIGLIO COMUNALE DI LECCO

## ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

N. 28 R.D. ADUNANZA ORDINARIA DI 2° CONVOCAZIONE N. 2 OdG  
 N. 84 I.P. SEDUTA IN DATA 12 MAGGIO 2008

OGGETTO: ESTINZIONE DI LIVELLI, CANONI ENFITEUTICI, CENSI, LIVELLI ED ANALOGHI DIRITTI REALI.

L'anno duemilaotto e questo giorno dodici del mese di maggio alle ore 19.00, nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, previa convocazione ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti all'ordine del giorno (... omissis .....). Risultano presenti per l'argomento in oggetto i Signori:

|                                  | PRESENTI | ASSENTI |                      | PRESENTI | ASSENTI |
|----------------------------------|----------|---------|----------------------|----------|---------|
| Faggi Antonella - <b>Sindaco</b> |          | sì      | Manzini Bruno        | sì       |         |
| Andreoli Piergiorgio             | sì       |         | Marelli Alfredo      | sì       |         |
| Angelibusi Stefano               | sì       |         | Martini Richard      | sì       |         |
| Badessi Nicola                   |          | sì      | Mauri Emanuele       | sì       |         |
| Beretta Maria                    | sì       |         | Mazzoleni Enrico     | sì       |         |
| Bernardo Sergio                  | sì       |         | Mazzoleni Martino    | sì       |         |
| Bezzi Gianluca                   | sì       |         | Parisi Viviana       | sì       |         |
| Bodega Lorenzo                   | sì       |         | Pasquini Antonio     | sì       |         |
| Boscagli Filippo                 | sì       |         | Pietrobelli Roberto  | sì       |         |
| Buizza Giorgio                   | sì       |         | Pogliani Giuseppe    | sì       |         |
| Caravia Giovambattista           | sì       |         | Polvara Dante        |          | sì      |
| Cereda Luigi                     | sì       |         | Pozza Domenico       | sì       |         |
| Colombo Lionello                 | sì       |         | Quintini Walter      | sì       |         |
| Crimella Fausto                  | sì       |         | Ripamonti Claudio    | sì       |         |
| De Capitani Giulio               | sì       |         | Romeo Dario          | sì       |         |
| Di Gennaro Roberto               | sì       |         | Rota Roberto         |          | sì      |
| Erba Alberto                     | sì       |         | Russo Michele        | sì       |         |
| Faggi Giuseppe                   |          | sì      | Sorrentino Francesco | sì       |         |
| Invernizzi Carlo                 | sì       |         | Tavola Mario         | sì       |         |
| Locatelli Pierino                | sì       |         | Zamperini Giacomo    | sì       |         |
| Mambretti Giuseppe               |          | sì      | T O T A L E          | 35       | 6       |

Presiede il PRESIDENTE MAURI EMANUELE

Su proposta del Presidente sono stati scelti quali Scrutatori i Consiglieri Comunali Signori:

ERBA – ZAMPERINI – MAZZOLENI MARTINO

Assiste il SEGRETARIO GENERALE del Comune DOTT. MARIO MOSCHETTI

**OGGETTO: ESTINZIONE DI LIVELLI, CANONI ENFITEUTICI, CENSI, LIVELLI ED ANALOGHI DIRITTI REALI.**

L'Assessore Teti illustra il documento istruttorio n. 2793835 del 18.03.2008, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale e a firma del dirigente di settore, Ing. Pierluigi Mascetti.

Tale documento istruttorio, con il relativo parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267, è già stato depositato, in precedenza, nei termini di legge, a disposizione dei Signori Consiglieri.

Aperto il dibattito si hanno i seguenti interventi:

(...omissis...)

(Nel corso del dibattito escono i Consiglieri Russo, Sorrentino e Mazzoleni Martino. Al posto di quest'ultimo viene nominato scrutatore il Consigliere Crimella Fausto.)

Poiché nessun altro chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione palese l'allegato documento istruttorio ottenendo i seguenti risultati:

|                          |       |  |         |
|--------------------------|-------|--|---------|
| Presenti                 | n. 32 | Votanti  | n. 19   |
| Voti favorevoli          |       |  | n. 19   |
| Voti contrari            |       |  | nessuno |
| Astenuti                 |       |  | nessuno |
| Non partecipano al voto: |       | Angelibusi, Buizza, Colombo, Crimella, Manzini, Marelli, Mazzoleni E., Parisi, Pietrobelli, Pozza, Quintini, Ripamonti e Tavola. |         |

Il Presidente proclama l'esito della votazione: il Consiglio Comunale all'unanimità approva l'allegato documento istruttorio

**DELIBERA**

1. di procedere alla cancellazione dei diritti reali quali livelli, enfiteusi, censi, ecc., di cui il Comune di Lecco è beneficiario, su terreni di proprietà privata che dovessero emergere dalle consultazioni di atti ipo-catastali, sempre che tali terreni non siano formalmente destinati ad uso pubblico, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dai competenti Servizi Comunali, con riferimento a quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative in materia per le affrancazioni da parte dei beneficiari stessi di tali vincoli;
2. di dare atto che tale cancellazione avverrà attraverso specifici provvedimenti amministrativi del Settore competente e successivi atti tecnico/amministrativi, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

COMUNE DI LECCO  
PERVENUTO IL

18 MAR 2008

SEGRETARIA



COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 28

In data 12/03/08 del C.C.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Mario Moschetti

## COMUNE DI LECCO

**SETTORE PATRIMONIO**

**Sezione: Sviluppo e Gestione del Patrimonio**

**Spett. GIUNTA COMUNALE  
S E D E**

**Copia Ufficio**

I.D. 2493035 ✓ Protocollo Generale

Lecco, 18 marzo 2008

N. 84 I.P.

*PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI*

*CONSIGLIO COMUNALE*

**OGGETTO**

*Estinzione di livelli, canoni enfiteutici, censi, livelli ed analoghi diritti reali.*

Per i provvedimenti di competenza si trasmette il seguente :

## **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

### **Premesse**

Stanno emergendo sempre più frequentemente casi di lotti di terreni di proprietà di privati sui quali insistono diritti reali quali livelli, enfiteusi, censi, ecc. a favore del Comune di Lecco.

Talvolta detti diritti risalgono a moltissimi anni fa e, come per il caso di numerosi lotti a Maggianico, il beneficio risulta a favore dell'allora "Comune di Maggianico", a cui ora è subentrato il "Comune di Lecco".

Oltre a quello di Maggianico è formalmente emersa l'esistenza di diritti anche per terreni in località Bonacina.

Tali vincoli risultano formalizzati in atti pubblici e nei dati catastali (talvolta errati) ed i privati proprietari dei terreni chiedono la possibilità di cancellare gli stessi.

**Livello (nozione):** il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone). L'obbligo, gravante non su una persona ma direttamente sull'immobile, segue quest'ultimo anche se cambia proprietario.

Nel tempo questo istituto è stato sempre più assimilato all'enfiteusi sino ad identificarsi completamente con quest'ultima, assumendo quindi il livello la connotazione di cessione in godimento a lungo termine o in perpetuo di un terreno con l'obbligo di pagare un canone annuo o di coltivarlo apportandovi migliorie.

Come innanzi detto, si possono verificare casi in cui il Comune è proprietario del bene e casi in cui il "livello" risulti costituito a favore del Comune.

I livelli non sono ostativi alla vendita dei terreni sui quali gravano.

Assai raramente è anche possibile che il diritto gravante sul bene non sia di chiara natura, per cui è opportuno muoversi con cautela verificando se si tratta effettivamente di un livello oppure di un "uso civico".

**Estinzione:** il diritto può estinguersi per i seguenti motivi: per scadenza del termine, se si tratta di enfiteusi temporanea, perimento totale del fondo, non uso protratto per 20 anni (art.970 C.C.), affrancazione, devoluzione o cancellazione.

**Affrancazione:** il diritto di affrancazione è un diritto personale potestativo *ob rem* consistente nella facoltà concessa all'enfiteuta (rectius titolare del diritto di godimento) di riscattare il fondo corrispondendo al concedente una somma rappresentante la capitalizzazione del canone annuo. Con il riscatto l'enfiteuta diventa proprietario del fondo.

La dottrina maggioritaria e la giurisprudenza ritengono necessario per l'affrancazione del fondo il consenso del concedente, manifestato in un atto negoziale o in una sentenza costitutiva del diritto.

Altri autori sostengono invece che per l'affrancazione del fondo è sufficiente la volontà dell'affrancante, manifestata attraverso (a) la comunicazione della volontà di affrancare inviata al concedente, (b) il pagamento della somma dovuta per l'affrancazione.

La Legge 7 gennaio 1974 n. 3 ha convertito in un diritto di credito da estinguere in un anno e prescrivibile in due, salvo diversa volontà del proprietario utilista, i diritti dei concedenti dei rapporti regolati dalla Legge 15 febbraio 1958 n. 74 e quelli relativi ad altre prestazioni fondiari perpetue.

La Legge 29 gennaio 1974 n. 16 ha stabilito l'estinzione dei rapporti perpetui e personali costituiti anteriormente al 28 ottobre 1941, che fossero la fonte di un diritto delle amministrazioni, delle aziende autonome dello stato e degli enti ecclesiastici di riscuotere canoni enfiteutici, censi, livelli e altre prestazioni in denaro o in derrate, in misura inferiore a Lire mille (₤ 1.000=) annue. Secondo il parere della Corte dei Conti della sezione regionale di controllo per la Campania (del.par. n. 18/2006) tale norma non si applica agli Enti Locali per cui il Comune è e rimane titolare di censi, livelli e canoni o altre prestazioni similari, indipendentemente dall'esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al Comune del singolo immobile.

**Devoluzione:** E' un diritto potestativo del proprietario il quale, in caso di inadempimento degli obblighi fondamentali, può ottenere la liberazione del fondo.

**Cancellazione:** il fondo, dietro pagamento, viene sollevato dal gravame e torna nella piena disponibilità del proprietario

#### **Modalità operative**

Per la estinzione dei suddetti diritti si sono succedute nel tempo diverse disposizioni legislative che partono dalla legge 11/6/1925 n° 998 con le quali si definisce come ciò può avvenire, talvolta dietro pagamento di un corrispettivo.

Nella maggior parte dei casi l'affrancazione è richiesta da parte del beneficiario del diritto, che si "libera" dell'obbligo di corrispondere un canone e qui la casistica individua le modalità ed i criteri correlati al periodo di costituzione del rapporto con il proprietario e di corresponsione ed entità del canone medesimo.

Nei casi attualmente all'attenzione la richiesta di cancellazione del vincolo viene da parte della proprietà, per cui si ritiene di procedere sotto l'aspetto economico in analogia con quanto disposto per l'affrancazione da parte del beneficiario.

Per ogni singola fattispecie sarà necessaria una verifica delle singole situazione giuridica che si prospettano per poter procedere ad atto negoziale – con contenuto economico- notarile di affrancazione cancellazione o devoluzione con successiva trascrizione del medesimo atto e volturazione catastale. I parametri di calcolo sono indicati nella sottoelencata normativa di riferimento

Le Spese: l'art. 18 della Legge 998/1925 pone le spese dell'affrancazione a carico dell'affrancante.

Il trattamento fiscale: la prassi degli uffici ha evidenziato che gli atti di affrancazione scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (n.b. valutare se trattasi di terreno agricolo, edificabile o di fabbricato).

Pertanto:

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare V nella seduta dell' 11/3/2008;

Vista le seguenti norme:

R.D. 15 luglio 1923 n. 1717 convertito nella Legge 11 giugno 1925 n. 998;

Legge 11/6/1925 n° 998 e successive modificazioni ed integrazioni;

R.D. 7 febbraio 1926 n. 426;

Legge 15 febbraio 1958 n. 74;

Legge 22 luglio 1966 n. 607;

Legge 7 gennaio 1974 n. 3;

Legge 29 gennaio 1974 n. 16.

si propone di deliberare quanto segue

1) di procedere alla cancellazione dei diritti reali quali livelli, enfiteusi, censi, ecc. di cui il Comune di Lecco è beneficiario, su terreni di proprietà privata che dovessero emergere dalle consultazioni di atti ipo-catastali, sempre che tali terreni non siano formalmente destinati ad uso pubblico, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dai competenti Servizi Comunali, con riferimento a quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative in materia per le affrancazioni da parte dei beneficiari stessi di tali vincoli.

2) di dare atto che tale cancellazione avverrà attraverso specifici provvedimenti amministrativi del Settore competente e successivi atti tecnico/amministrativi, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

**L'ASSESSORE**

*(Luca Teti)*



**IL DIRIGENTE**

*(Pierluigi Mascetti)*

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

*Si dà atto che dalla deliberazione non sono destinati a derivare impegni di spesa o minori entrate né la attivazione di nuovi investimenti.*

Lecco, 11 marzo 2008



**IL DIRIGENTE**

*Ing. Pierluigi Mascetti*

Il Presidente  
dott. Emanuele Mauri



Il Segretario Generale  
dott. Mario Moschetti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Emanuele Mauri".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mario Moschetti".

Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

- è pubblicata oggi, in base all'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000, all'Albo Pretorio e vi resterà affissa per 15 giorni consecutivi;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n. 267/2000;
- è stata comunicata al Prefetto in quanto trattasi di deliberazione di cui all'art. 135 del T.U.E.L. 267/2000;

Lecco, 28 MAG. 2008



IL SEGRETARIO GENERALE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mario Moschetti".

- è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. n. 267/2000;

Lecco,

IL SEGRETARIO GENERALE

---