

UNIVERSITA' AGRARIA DI  
VEJANO  
VIA IV NOVEMBRE 67  
01010 VEJANO (VT)

**OGGETTO: Interpello n. 913-513/2017**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**  
**UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO**  
**Codice Fiscale 00218370567 Partita IVA 00218370567**  
**Istanza presentata il 28/07/2017**

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'Università Agraria di Vejano (di seguito, per brevità, anche Università Agraria), Ente pubblico non economico con personalità giuridica riconosciuta con legge n. 397 del 4/8/ 1894, titolare della gestione degli usi civici in Comune di Vejano, premette:

- di essere titolare di canoni di natura enfiteutica provenienti dalla liquidazione degli usi civici di pascolo, legnatico e semina su terreni privati, ai sensi dell'art. 7 delle legge 16 giugno 1927, n. 1766;
- che la liquidazione degli usi civici avveniva con Decreto 31 dicembre 1938, n. 802, registrato all'Ufficio del Registro di Roma, Atti Giudiziari, il 20 gennaio 1939 e trascritto alla Conservatoria delle Ipoteche di Viterbo il 29 marzo 1939;
- che il canone di natura enfiteutica, sebbene la similare nomenclatura, si

discosta sensibilmente dai canoni enfiteutici ordinari (art. 957 e seguenti del c.c.);

- che, a tal riguardo, il Ministero dell'Agricoltura e Foreste, sentito il Consiglio di Stato, escludeva dall'ambito ordinario dei canoni enfiteutici i canoni di natura enfiteutica derivanti da:

a) Liquidazione di usi civici sui fondi di proprietà privata dei quali non venga effettuata la divisione (art. 7, c. 1, legge 1927/1766);

b) Liquidazione di usi civici nelle province ex Pontificie (art. 7, c. 2);

c) Imposizione di canoni ai sensi degli artt. 21 e 22 del regolamento di esecuzione della legge sugli usi civici, approvato con R.D. 26 febbraio 1928, n. 332;

- che, per tali canoni, manca, infatti, uno dei requisiti dell'enfiteusi e cioè l'inalienabilità del fondo, il quale, invece, continua ad appartenere, come per il passato, all'antico proprietario e, quindi, nel caso in esame ai danti causa originari degli aventi causa attuali;

- che i canoni trascritti nel 1939, provenienti da liquidazione degli usi civici su terreni privati hanno, quindi, un mero effetto pubblicitario di esistenza di un gravame a favore dell'Ente ma non costitutivo;

- che, in merito, l'Ente, a seguito di istanze di affrancazione dei canoni suddetti, procede, mediante adozione di un atto deliberativo da parte del Consiglio Universitario (Organo deliberante), all'accoglimento delle istanze previa verifica di avvenuto pagamento dei canoni pregressi e del capitale di affrancazione;

- che, a seguito dell'Atto deliberativo, è prassi comune, fino ad oggi, procedere con un rogito notarile come atto definitivo per la registrazione e la trascrizione dell'avvenuta affrancazione, con notevole aggravio di spesa per gli interessati, malgrado l'affrancazione di questi canoni di natura enfiteutica non produca un effetto traslativo di proprietà come avviene per i canoni ordinari, bensì la sola cassazione del canone come mero effetto espansivo del diritto reale perfetto di proprietà e di possesso già esistente al 1938 per chi chieda l'affrancazione.

Tanto premesso, l'Università Agraria chiede di conoscere se per l'affrancazione

dei canoni in argomento sia possibile adottare lo stesso procedimento indicato nella circolare 26 febbraio 2004, n. 2/T, ovvero se per la trascrizione dell'affrancazione dei suddetti canoni non sia necessario il rogito notarile ma l'emanazione di una semplice determinazione dirigenziale dell'ufficio che affranca.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante Università Agraria ritiene che il predetto rogito notarile possa essere surrogato con la presentazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della deliberazione adottata dal Consiglio Universitario, oppure con specifica Determinazione Dirigenziale, di avvenuta affrancazione del canone e, quindi, di richiesta di cassazione del canone stesso, utilizzando il seguente procedimento:

1. Registrazione, presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, della deliberazione del Consiglio Universitario/Determinazione Dirigenziale di affrancazione del canone mediante modello 69 in regime di esenzione da tasse e tributi catastali, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 692 del 1981;

2. Predisposizione ed inoltro del modello di trascrizione mediante il software "Nota" del Ministero, corredato della documentazione indicata al punto 1. appositamente registrata;

3. Rilascio della ricevuta di presentazione del modello di cui al punto 2., da parte del Servizio Provinciale/Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di competenza, attestante l'avvenuta cassazione del canone.

A supporto di ciò, l'Università Agraria richiama quanto già espresso in merito dall'Agenzia del Territorio, giusta circolare 26 febbraio 2004, n. 2, con la quale, in riferimento ai canoni di natura enfiteutica derivanti da legittimazione, è stato affermato che per la trascrizione dell'affrancazione dei suddetti canoni non necessiterebbe il rogito notarile ma una semplice determinazione dirigenziale dell'ufficio che affranca.

La stessa Università Agraria fa presente, infine, che "i canoni di natura

enfiteutica derivanti da legittimazione (art. 9 L. n. 1766/1927) e quelli da liquidazione degli usi civici con apposizione di canone (art. 7 L. n. 1766/1927) presentano la stessa natura giuridica; anzi, per quelli derivanti da liquidazione gli effetti dell'affrancazione sono addirittura molto più affievoliti rispetto a quelli da legittimazione poiché, a differenza, di quest'ultima, laddove il titolo di proprietà viene consolidato al momento della legittimazione, nella liquidazione la proprietà del terreno già fa capo al soggetto al quale gli viene liquidata la servitù civica con apposizione del canone a favore della collettività senza altri effetti".

Ciò trova riferimento nell'art. 33 del RDL 26 febbraio 1928, n. 332, a mente del quale "I canoni imposti in applicazione degli articoli 7 e 10 (rispettivamente liquidazione e legittimazione) della legge (1766/1927) possono essere affrancati anche all'atto stesso della conciliazione o della legittimazione ed il capitale di affrancazione resterà vincolato ai termini dell'art. 24 della legge stessa".

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Si osserva, in premessa, che la complessa materia degli usi civici trova la sua completa disciplina nella legge 16 giugno 1927, n. 1766 (che ha convertito in legge il R.D. 22 maggio 1924, n. 751) e nel successivo regolamento di esecuzione approvato con il R.D. 26 febbraio 1928, n. 332.

In particolare, per quanto rileva in questa sede, per i terreni che hanno ricevuto dal proprietario miglorie permanenti e sostanziali e per i piccoli appezzamenti non raggruppabili in unità agrarie, in alternativa allo scorporo di una parte materiale del terreno gravato, il corrispettivo può essere quantificato in denaro, tramite l'imposizione al proprietario privato dell'obbligo di versare al Comune o all'associazione agraria un canone annuo di natura enfiteutica (art. 7, legge n. 1766 del 1927), che può essere affrancato.

In tal caso, malgrado l'estinzione immediata del diritto di uso civico, il terreno

risulta ancora gravato dal canone enfiteutico e la liberazione definitiva del fondo avviene soltanto dopo l'affrancazione, che obbliga l'interessato a versare una certa somma secondo determinate modalità di calcolo.

Incidentalmente, si fa presente che nella procedura di liquidazione mediante corresponsione di un canone, la sequenza lessicale "canone di natura enfiteutica" non è assimilabile alla locuzione "canone enfiteutico" di cui agli artt. 960 e 961 del codice civile, poiché la disciplina prescritta dagli artt. 957 e seguenti del codice civile, in materia di diritto di enfiteusi, non può essere applicata al settore speciale degli usi civici.

Ciò posto, si rileva, sul piano della prassi, che l'Agenzia del Territorio, con la circolare 26 febbraio 2004, n. 2/T (citata dalla parte), in riferimento agli atti di affrancazione dei fondi della collettività, la cui occupazione sia stata a suo tempo "legittimata" dai Comuni o da altre collettività con l'imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi degli artt. 9 e 10 della citata legge n. 1766 del 1927, ha avuto modo di chiarire che il legittimario è già titolare del diritto di proprietà per effetto della legittimazione e, pertanto, con l'affrancazione si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto preesistente.

Infatti, il diritto di proprietà, che già esiste in capo al legittimario, viene soltanto liberato dall'obbligo di corresponsione del canone annuo, imposto con il provvedimento di legittimazione.

Tale interpretazione, come precisato nella richiamata circolare, trova conferma nella giurisprudenza di legittimità, che ha più volte affermato il principio secondo cui il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico 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 (Cass. Civ., Sez. III, 23 giugno 1993, n. 6940 e Cass. Civ., Sez. Unite, 8 agosto 1995, n. 8673); detti principi sono stati peraltro confermati dalla Suprema Corte di Cassazione (si vedano, tra le altre, le sentenze n. 19792 del 29 settembre 2011 e n.

8506 dell'8 aprile 2013).

L'atto di affrancazione in argomento non produce, dunque, il trasferimento della proprietà delle terre civiche che viene, invece, acquistata per effetto della legittimazione.

In altri termini, secondo il citato documento di prassi, *"l'affrancazione in parola può essere assimilata, quanto agli effetti, alla devoluzione del fondo enfiteutico (art. 972 del codice civile) attraverso cui il conducente, come è noto, non acquista un nuovo diritto ma espande solamente il diritto di proprietà di cui è già titolare"*.

Di conseguenza, nella già richiamata circolare n. 2 del 2004, l'Agenzia del Territorio è giunta alla conclusione che l'atto da trascrivere ai fini dell'opponibilità ai terzi del diritto di proprietà è il provvedimento di legittimazione e non l'atto di affrancamento, che deve, invece, essere annotato nei pubblici registri immobiliari a margine della citata trascrizione.

Tale soluzione trova conferma, per analogia, nel disposto dell'art. 2655, comma 2, del codice civile, in relazione all'annotazione della sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico a margine della relativa domanda già trascritta.

Nello stesso contesto, inoltre, l'Agenzia del Territorio, interpellata l'Avvocatura Generale dello Stato (consultiva CS/2749/02 del 15 gennaio 2004), ha considerato la determinazione dirigenziale, intesa quale mezzo utilizzato da alcuni Comuni per il riconoscimento dell'affrancazione, *"titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati"*.

Quanto precede induce a ritenere, nel caso di specie, che l'atto di affrancazione dei canoni di natura enfiteutica in questione produca, similmente a quello relativo ai fondi della collettività, la cui occupazione è stata a suo tempo legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico ex artt. 9 e 10 della legge n. 1766 del 1927, un effetto espansivo del diritto di proprietà già esistente al 1938 a seguito della trascrizione, presso la Conservatoria delle Ipotecche di Viterbo, del Regio Decreto 31 dicembre 1938, n. 802.

Fermo restando che il regime di esenzione da tributi sarà oggetto di apposita valutazione in sede di registrazione e posto che quanto sopra attiene all'inquadramento della fattispecie sul piano normativo, per quanto riguarda invece gli aspetti operativi legati alla trascrizione dell'atto resta ferma la competenza dell'ufficio deputato alla ricezione dell'atto, con particolare riguardo all'utilizzo degli atti (provvedimenti) di affrancazione stipulati nelle forme indicate ai fini della trascrizione presso gli uffici di pubblicità immobiliare.

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**MICHELE GARRUBBA**

**(firmato digitalmente)**