



Roma, 26 OTT. 2000

Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06/477751

Servizio Tecnico II
Divisione IV

Prot. n° E2/15127
Allegati 1

Rif. nota del 22.2.2000
Prot. n° 1H7/8525/81/AP



Al MINISTERO DELL'INTERNO
Direzione Generale degli Affari dei Culti
ROMA

e, p.c.: All'Avvocatura Distrettuale dello Stato
L'AQUILA
(rif. a nota n. 01192 del 6.7.99 - CS. 260/99)

Alla Direzione Compartimentale del
Territorio per le Regioni Lazio, Abruzzo e
Molise

ROMA

All'Ufficio del territorio
di

PESCARA

Alla Direzione Centrale del Demanio
Serv. IV - Div. X

SEDE

(rif. a nota n. D/85216 del 22.6.2000)

OGGETTO: F.E.C. - Canoni enfiteutici censi e livelli - Criteri per la determinazione del capitale di affrancazione.

Con riferimento alla questione indicata in oggetto, si premette che l'Ufficio del territorio di Pescara ha già chiarito con la nota prot. n. 41000 del 9.3.2000, così anche diretta, i motivi per i quali ha ritenuto di dover applicare, per la determinazione del capitale di affrancazione dei canoni enfiteutici, il criterio ancorato al reddito imponibile dei terreni da affrancare piuttosto che quello dettato dalla legge sulle espropriazioni 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, che pure l'Ufficio stesso afferma di avere erroneamente utilizzato per qualche tempo.

In relazione a quanto rappresentato da codesto Ministero con la nota del 22.2.2000 n. 1H7/8525/81/AP, esaminata la questione, la scrivente ritiene dover esporre alcune considerazioni.

Le sentenze della Corte Costituzionale (n. 145/1973 e n. 143/1997) che hanno dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 2 della legge 18 dicembre 1970, n. 1138, e dell'art. 1, primo e quarto comma della legge 22 luglio 1966, n. 607, nella parte in cui non hanno previsto l'adozione di misure (coefficienti o altro) atte a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza del capitale di affrancazione dei fondi enfiteutici con la effettiva realtà economica, conducono, ad avviso della scrivente, ad adottare analoghi criteri per la affrancazione sia delle enfiteusi costituite anteriormente al 28.10.1941 che di quelle costituite successivamente a tale data.

Nelle citate sentenze il giudice costituzionale, nel censurare la carenza legislativa predetta, ha argomentato che, ai fini del conseguimento di un reddito base orientativo cui rapportare la determinazione del capitale di affrancazione dei fondi enfiteutici, "il riferimento al

reddito imponibile risultante dai dati catastali non è illegittimo, a condizione che sia tenuta distinta la funzione generica del ricorso ai dati catastali dalla misura della loro operatività in concreto, affinché ne sia mantenuta adeguata, nei limiti di una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica. La Corte ha quindi ribadito che il valore di riferimento prescelto, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone in base al quale è calcolato il capitale per l'affrancazione, deve essere periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione".

Tra i possibili metodi per aggiornare il valore dei fondi la Corte ipotizza quello che potrebbe risultare dalla applicazione, al reddito catastale dei terreni, dei coefficienti utilizzati per calcolare le imposte sui redditi disposti dal legislatore in specifici provvedimenti (da ultimo art. 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996 n. 662). Per effetto di tale disposizione legislativa il reddito dominicale dei terreni deve essere rivalutato dell'80%.

In tale ipotesi il capitale di affrancazione dei fondi in questione risulterebbe attualmente pari a 15 volte il reddito dominicale dei terreni moltiplicato il coefficiente 1.80.

La soluzione adottata dall'Ufficio del territorio di Pescara appare quindi sostanzialmente in linea con l'orientamento espresso dalla Corte Costituzionale.

La scrivente non ha la competenza per valutare se il prezzo della affrancazione determinato con il criterio previsto per calcolare la indennità che sarebbe corrisposta in caso di espropriazione per pubblica utilità, come richiesto da codesto Ministero, sia ugualmente compatibile con l'orientamento della Corte Costituzionale; rileva però che il prezzo della affrancazione così determinato, diversamente da come prevede la legge, non sarebbe in alcun modo correlato al canone.

Altra considerazione riguarda l'art. 1 della legge 607/1966 il quale dispone che i canoni enfiteutici non possono comunque superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo (determinato a norma del decreto-legge 4 aprile 1939, n. 976, rivalutato con il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 maggio 1947, n. 356). Ove, alla rivalutazione dei redditi catastali disposta dalla legge 662/96 predetta debba essere data la stessa valenza riconosciuta a quella prevista dalla legge n. 607/66, risulterebbe che il capitale di affrancazione corrispondente a 15 volte il reddito dominicale rivalutato dell'80% sarebbe quello massimo attualmente applicabile nella fattispecie.

Sulle esposte considerazioni relative ad aspetti di valenza prevalentemente giuridica pare opportuno che l'Avvocatura dello Stato di l'Aquila che si è già occupata della vicenda (vedasi parere n. 01192 del 6.7.99 - CS. 260/99), esprima il proprio parere, anche tenendo conto dei chiarimenti e delle precisazioni contenute nella già citata nota dell'Ufficio del territorio di Pescara n. 41000 del 9.3.2000, anche ad essa inviata, fermo restando che ove codesto Ministero intenda, in ogni caso, riportare il corrispettivo della affrancazione al valore di esproprio delle aree, l'Ufficio del territorio non potrà che corrispondere alla richiesta specificamente espressa in tal senso.

Per completezza di informazione si segnala che la questione di cui sopra non riguarda comunque i rapporti enfiteutici urbani e particolarmente quelli che, iniziati come rustici sono divenuti di fatto urbani in seguito a lottizzazione.

Per tali rapporti, secondo il parere n. 661/98 del 9.6.1998 reso dal Consiglio di Stato su richiesta della Direzione Centrale del Demanio, di cui si unisce copia, dovrà prima provvedersi alla determinazione del canone relativo all'area e solo successivamente potrà darsi luogo all'affrancazione dietro corrispettivo pari a 15 volte il canone determinato.

La scrivente è dell'avviso che il canone di cui sopra non possa essere determinato con i criteri applicabili alle enfiteusi rustiche, onde evitare le operazioni speculative a danno dell'Amministrazione alle quali si riferisce il Consiglio di Stato, ma che ad esso potrebbe pervenirsi applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento.

Si resta in attesa di notizie in proposito.

IL DIRETTORE CENTRALE REGGENTE

p.p.v. ai capi UFL 1 e 2 per p.v. e corr. d'ademp.