



RISOLUZIONE N. 1/2006

PROT. n° 18288

ENTE EMITTENTE: Direzione Agenzia del Territorio.

OGGETTO: Usi civici - Provvedimenti di legittimazione - Modalità di trascrizione

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici provinciali

Roma, 8 marzo 2006

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 2 L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

E' pervenuta alla Scrivente, da parte di un Ufficio provinciale dell'Agenzia, una richiesta di chiarimenti in ordine alle corrette modalità di compilazione delle note di trascrizione relative ad atti di legittimazione di terreni soggetti ad usi civici.

Il predetto Ufficio evidenzia che, nell'attuale procedura "Nota" per la compilazione delle note di trascrizione, iscrizione e domande di annotazione, non sarebbe rinvenibile uno specifico codice per l'individuazione del peculiare diritto trasferito dall'ente locale al soggetto "legittimario".

Al riguardo lo stesso Ufficio propone la seguente soluzione: utilizzo nel quadro "C – Soggetti" della nota di trascrizione del codice corrispondente al "diritto dell'enfiteuta"; ciò anche nella considerazione che la Circolare Ministeriale n. 128/T del 2 maggio 1995 - contenente le istruzioni per la compilazione dei modelli di nota – con riferimento al "diritto dell'enfiteuta" (codice 05) precisa l'assimilabilità di tale diritto ad altri diritti ad esso correlabili (cfr. nota n. 10, dove vengono richiamati, a titolo meramente esemplificativo, *"...il diritto del miglioratario, del locatore ad meliorandum, del colono perpetuo, ecc."*).

Tanto premesso, nel merito si osserva quanto segue.

La problematica della trascrivibilità degli atti di legittimazione di fondi gravati da usi civici, nei suoi aspetti generali, è stata in parte già affrontata da questa Agenzia con circolare n. 2 del 26 febbraio 2004.

In tale occasione è stato tra l'altro precisato che il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico, pur instaurando un rapporto assimilabile a quello enfiteutico, conferisce al destinatario (legittimario) *"...la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, ...titolo legittimo di proprietà e possesso..."* (cfr. C. Cass. 23 giugno 1993, n. 6940 e 8 agosto 1995, n. 8673), seppure in attesa di espansione per effetto dell'affrancazione (ovvero: "compresso" sino all'affrancazione).

Nella stessa Circolare, in coerenza con gli orientamenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione e su conforme avviso dell'Avvocatura Generale dello Stato, è stato ulteriormente precisato che *"...il legittimario è già titolare del diritto di proprietà per effetto della legittimazione, [e con l'affrancazione] si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto preesistente."*

Tenendo conto degli aspetti evidenziati, la soluzione ipotizzata dall'Ufficio richiedente non sembra *ex se* garantire un'adeguata e corretta conoscibilità, sotto il profilo sostanziale, degli effetti correlati all'atto in questione, con particolare riferimento alla peculiare situazione giuridica scaturente dal provvedimento di "legittimazione".

Come innanzi accennato, infatti, per effetto della intervenuta "legittimazione", il terreno passa nella libera e assoluta proprietà del legittimario; quindi si tratta di un diritto di proprietà per così dire "pieno" che, tuttavia, si trova ad essere "compresso" sino al momento dell'affrancazione e della conseguente liberazione dall'obbligo di corresponsione del canone annuo.

L'imposizione di tale canone, e il conseguente obbligo di pagamento, pare pertanto assimilabile ad un onere reale, in quanto si traduce in una obbligazione inscindibilmente correlata al godimento di un determinato bene. In altri termini, anche nell'ipotesi esaminata, al pari di quanto accade nell'ambito del rapporto enfiteutico, il collegamento con la *res* sembra costituire l'unico titolo posto a fondamento dell'obbligo di pagamento del canone.

Alla luce delle considerazioni che precedono, dunque, e salvo valutare l'opportunità di un eventuale adeguamento delle codifiche attualmente in uso, al fine di assicurare una corretta rappresentazione della peculiare fattispecie delineata sul piano della pubblicità immobiliare, l'impostazione ipotizzata dal predetto ufficio potrebbe essere integrata nel modo seguente:

- Quadro A della nota di trascrizione: utilizzo, nel campo "Dati relativi alla convenzione", del codice atto generico "400", fornendo una descrizione dell'atto che consenta di identificare esattamente la natura del diritto attribuito e che, a titolo esemplificativo, potrebbe essere la seguente: *"Provvedimento di legittimazione con imposizione di canone enfiteutico"*;
- Quadro C – Soggetti: utilizzo del codice corrispondente al diritto di proprietà (cfr. punto 8.5.2. della Circolare n. 128/T del 1995);
- Quadro D: precisazione della circostanza che gli effetti espansivi del diritto di proprietà conseguiranno al provvedimento di affrancazione.

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sulla corretta applicazione delle indicazioni operative contenute nella presente risoluzione.