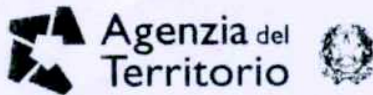


COPIA



Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e  
 Servizi Estimativi  
 Area Servizi Valutazioni Immobiliari  
 Ufficio Servizi Valutazioni Immobiliari

Roma, 11 MAG. 2011

Prot. n° 29106

Allegati vari

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Direzione Regionali

Loro sedi

Agli Uffici Provinciali

Loro sedi

Ai Referenti Regionali

Loro sedi

**Oggetto:** Convenzione tra L'Agenzia del Territorio ed il Ministero dell'Interno - Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione (FEC) - Affrancazione canoni enfiteutici, censi e livelli. Circolare interna.

La presente circolare è in riscontro al quesito sollevato dalla Direzione Regionale della Campania e Basilicata con nota prot n. 15944 del 22/09/2010 .

Con l'indicata nota, infatti, la Direzione Regionale in argomento richiedeva alla scrivente chiarimenti in merito alla esatta determinazione dei canoni periodici da corrispondersi per i fondi gravati da enfiteusi di proprietà del FEC e del corrispondente capitale d'affranco. Ciò in quanto "quasi mai (è) disponibile un contratto di enfiteusi con indicazione del canone periodico".

Di qui le conseguenti incertezze, stanti anche le richieste di alcuni enfiteuti di adottare come canone convenzionale la rendita catastale.

Ciò posto, onde rispondere opportunamente al quesito offerto, pare opportuno anzitutto vagliare le precedenti determinazioni assunte dall'Agenzia sul tema, anche alla luce degli orientamenti giurisprudenziali susseguitisi nel tempo.

A tal fine, va menzionata la nota dipartimentale DC STE prot. n. E2/15127 del 26.10.2000 che distingue, in merito, tra enfiteusi rustiche ed enfiteusi urbane.

Posto quindi, che ai sensi delle Leggi n.607/1966 e n. 1138/1970 il capitale di affranco dei fondi enfiteutici è pari a 15 volte il canone periodico, la citata nota con riferimento

alle **enfiteusi rustiche** ha statuito che il canone debba essere equiparato al reddito dominicale opportunamente attualizzato tramite idonei criteri di aggiornamento.

Ciò in ossequio ad una pronuncia della Corte Costituzionale, sent. n.143/1997, che ha precisato che "il riferimento al reddito imponibile risultante dai dati catastali non è illegittimo... (purché) ne sia mantenuta adeguata, nei limiti di una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica".

Con la enunciata sentenza è stato altresì precisato che, per le **enfiteusi successive alla data del 28 ottobre 1941**, un utile criterio di aggiornamento è quello individuato dalla citata legge n. 1138/1970 che fa riferimento all'indennità di esproprio dei fondi rustici per il calcolo del canone enfiteutico, nel senso che "un limite al di sotto del quale la regola che determina il capitale per l'affrancazione non contrasta con la Costituzione, è costituito dal criterio che fissa un valore non inferiore a quello che uno stesso terreno sarebbe stato attribuito nel caso di espropriazione, attuata in applicazione delle leggi di riforma agraria" (cfr. Corte Costituzionale, sent. n. 145/1973).

Da quanto enunciato consegue, in linea di principio, che ogniquivolta il reddito dominicale rivalutato risulti inferiore a tale soglia, il canone andrà di fatto rapportato a tale diversa misura pari alla quindicesima parte dell'indennità di esproprio; con conseguente aggiornamento anche del capitale di affranco che, in tal caso, sarà pari per l'appunto all'indennità di esproprio.

Criteri peraltro non enunciati in senso statico, dovendo sempre garantirsi, come già detto, "la corrispondenza con la effettiva realtà economica" (cfr. Corte Costituzionale, sent. n. 406/1988).

Nulla, tuttavia, è disposto in merito alle **enfiteusi antecedenti al 1941**.

Di tal chè la Corte, con la citata sentenza del 1997, avendo statuito che "la diversità di trattamento ... (tra le due fattispecie) non trova ragionevole giustificazione" ha suggerito di utilizzare, per le **enfiteusi antecedenti al 1941**, idonei coefficienti di aggiornamento del canone quali ad esempio quelli usati dal legislatore per calcolare le imposte sui redditi.

Sulla scia di tale orientamento, la nota dipartimentale su citata ha determinato il canone periodico moltiplicando il reddito dominicale per il coefficiente 1,80, posto che l'art.3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 prevede una rivalutazione del reddito dominicale dei terreni pari all'80%.

Orbene, alla luce di tutte le considerazioni su espresse, si pongono dubbi sul se sia tutt'ora ancora corretto l'utilizzo del criterio su esposto per aggiornare - come disposto dalla Corte Costituzionale - il canone periodico dei rapporti enfiteutici. Posto, infatti, che l'ultimo coefficiente di rivalutazione dei redditi dominicali - non soggetti a revisione da molti anni - pare, allo stato, ancora quello dell'80%, si è rilevato che operando in tal senso si perviene comunque alla determinazione di somme non adeguatamente corrispondenti alla realtà economica.

La scrivente quindi, ritiene più opportuno utilizzare, anche con riferimento alle enfiteusi antecedenti al 1941, il criterio dell'indennità di esproprio dei fondi rustici. Ciò, infatti, sembra sostanzialmente in linea con quanto statuito dalla Corte in merito alla necessità di rapportare i canoni ed il capitale di affranco "alla effettiva realtà economica" (si veda anche, in proposito, il parere dell'Avvocatura Distrettuale dell'Aquila CS 260/1999, recepito in una circolare del Ministero n. 118 del 9.9.1999). Per quanto detto può quindi concludersi che, anche con riferimento alle enfiteusi rurali antecedenti al 1941, il capitale di affranco ed i canoni enfiteutici andranno determinati facendo ricorso al criterio dell'indennità di esproprio e non, piuttosto, a quello del reddito dominicale rivalutato non più rispondente all'effettiva realtà economica.

Per completezza, è opportuno un breve cenno alle enfiteusi urbane, con riferimento alle quali la citata nota dipartimentale del 2000 determina il canone applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento e di conseguenza un capitale di affranco pari a 15 volte (come stabilito per legge) il canone così determinato.

La scrivente ritiene accettabile tale diverso criterio di calcolo per l'affrancazione, anche in considerazione che per le aree edificabili pare non soccorrere il criterio dell'indennità di esproprio (in tal caso pari al valore venale del bene). Quest'ultimo, infatti, se applicato, determinerebbe un valore di affranco eccessivamente oneroso per l'enfiteuta, considerati i canoni versati fino a quel momento.

Con riferimento alle enfiteusi urbane, pertanto, gli Uffici in indirizzo continueranno a seguire tale criterio di calcolo già esposto.

Infine, va analizzata la problematica della estinzione ex lege delle enfiteusi di cui all'art. 60 della legge 222/1985.

In virtù di detto disposto, infatti, alla data del 1 gennaio 1987, si estinguono di diritto i rapporti enfiteutici per i quali il FEC abbia riscosso canoni inferiori alle lire 60.000 annue. In proposito, un parere dell'Avvocatura distrettuale dell'Aquila del 18.05.2004 ha già chiarito che "l'istanza di affrancazione ex lege, dando luogo ad un'ipotesi di risoluzione di diritto, non ha valore costitutivo bensì accertativo di una situazione giuridica determinata non dalla volontà delle parti, ma per effetto di una norma di legge".

Ne discende, conseguentemente, che con riferimento a tali fattispecie il capitale di affranco ed i corrispondenti canoni andranno calcolati in relazione al valore del fondo accertato all'anno 1987.

IL DIRETTORE

(Gianni Guerrieri)

