

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

Terreni a usi civici: la trascrizione trova le istruzioni

9 Marzo 2006

Definite le modalità per compilare correttamente le note relative agli atti di legittimazione



Con la **risoluzione n. 1** dell'8 marzo, l'Agenzia del territorio chiarisce la corretta modalità di compilazione delle note di trascrizione relative agli atti di terreni soggetti a usi civici.

La tematica dei terreni soggetti a usi civici, apparentemente di scarsa diffusione, è in realtà relativa a una situazione che si è verificata spesso in tutto il nostro Paese: alcuni fondi agricoli, che precedentemente erano di proprietà dei Comuni o di altre collettività, sono stati, nel corso del tempo, occupati da soggetti abusivi, la cui posizione è stata, però, sanata mediante la imposizione di un canone enfiteutico, a norma degli articoli 9 e 10 della legge 16 giugno 1927, n. 1766.

In virtù del pagamento del canone, si è venuto a creare un rapporto di natura privatistica tra il Comune, ente legittimante, e il soggetto occupante, legittimario, in seguito al quale il diritto di proprietà è stato esercitato in via esclusiva dal legittimario.

Il contrappeso del diritto di possesso del legittimario è costituito dall'obbligo gravante su di lui di corrispondere periodicamente, in genere con cadenza annuale, il canone enfiteutico all'ente legittimante, canone che ha natura giuridica di onere reale perché strettamente correlato al possesso del bene.

Al legittimario è sempre stata riconosciuta la facoltà, o meglio il diritto potestativo, di affrancare il terreno, pagando un importo corrispondente alla capitalizzazione dei canoni, in base, però, a

un'apposita delibera comunale.

E' opportuno, quindi, distinguere le due fattispecie: provvedimento di legittimazione e atto di affrancamento.

La giurisprudenza della Corte suprema(1) ha costantemente ritenuto che il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico conferisse 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.

A tal proposito, l'Agenzia del territorio, con la circolare n. 2 del 26 febbraio 2004, aveva precisato che l'affrancazione correlata ai provvedimenti di legittimazione su terre di uso civico è riconducibile più alla devoluzione del fondo enfiteutico, ai sensi dell'articolo 972 c.c., che all'affrancazione ordinaria dell'enfiteusi disciplinata dall'articolo 971 c.c.

Infatti, mentre con l'affrancazione ordinaria l'enfiteuta acquisisce *ex novo* il diritto di proprietà sul terreno, con l'affrancazione delle terre di uso civico il legittimario ottiene l'espansione di un diritto che egli già vantava a partire dal provvedimento di legittimazione che gli aveva imposto l'obbligo di versare il canone enfiteutico.

Perciò, nella già richiamata circolare n. 2/2004, l'Agenzia del territorio giungeva 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'articolo 2655, comma 2, c.c., in relazione all'annotazione della sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico a margine della relativa domanda già trascritta.

Circa il trattamento fiscale da riservare all'affrancazione dei canoni per le terre di uso civico, sempre nella medesima circolare veniva prospettata la possibilità dell'esenzione da imposta di registro, bollo e altre imposte dell'atto di affrancazione stipulato tra il Comune e il cittadino in conclusione del relativo procedimento amministrativo(2).

L'esenzione è stata riconosciuta dall'Agenzia del territorio(3) in quanto il procedimento rientra nella previsione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, e conseguentemente nella sfera applicativa dell'articolo 2 della legge 1 dicembre 1981, n. 692, che dispone l'esenzione di tutti gli atti, giudiziali o amministrativi, di restituzione delle terre ai comuni o alle associazioni agrarie, di scioglimento di promiscuità tra questi enti o ancora di liquidazione di usi civici, legittimazioni e assegnazioni di terre, nonché di tutti gli atti e procedimenti previsti dalla legge n. 1766/1927.

Con la risoluzione n. 1/2006, sono state definite le modalità per eseguire correttamente la trascrizione degli atti di legittimazione dei terreni soggetti a usi civici, in mancanza di un codice specifico per questa fattispecie da indicare nella modulistica:

- nel quadro A: codice atto generico "400" e descrizione dell'atto, ad esempio "Provvedimento di legittimazione con imposizione di canone enfiteutico"
- nel quadro C - soggetti: codice corrispondente al diritto di proprietà, in linea con la previsione della circolare n. 128/T del 2 maggio 1995
- nel quadro D: precisazione che gli effetti espansivi del diritto di proprietà conseguiranno all'atto di affrancazione.

NOTE:

1) Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1993, n. 6940, e SS.UU. 8 agosto 1995, n. 8673.

2) Il procedimento prevede l'istanza di parte e la successiva delibera comunale di adesione alla richiesta e di fissazione dell'importo da versare, corrispondente alla capitalizzazione dei canoni.

3) In conformità al parere dell'Avvocatura generale dello Stato CS/2749/02 del 15 gennaio 2004.

di

Annamaria Crisconio

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/terreni-usi-civici-trascrizione-trova-istruzioni>