

Diritti reali di godimento: enfiteusi ed usi civici, il relativo procedimento di affrancazione

Autore: Giuseppe Squeglia

In: Diritto civile e commerciale

Nell'ambito dei diritti reali, indubbiamente quello per eccellenza risulta essere il diritto di proprietà, quale massima espressione di quella particolare **facoltà di godere e disporre di un bene in modo pieno ed esclusivo**, ovvero decidere di utilizzarlo o meno, alienarlo o meno, donarlo, trasmetterlo per testamento ecc., dove per "pienezza" si intende il principio secondo il quale il proprietario può esercitare sul proprio bene qualsiasi attività che non sia espressamente vietata dalla legge, e per "esclusività" il principio in base al quale può legittimamente manifestarsi la pretesa giustificata del singolo di servirsi del bene con esclusione degli altri.

Mi sembrava assolutamente necessario e doveroso dedicare l'incipit di una trattazione sull'enfiteusi e sugli usi civici, partendo proprio dalle basi dottrinali e giuridiche di un diritto reale, nello specifico quello per eccellenza della proprietà, questo poiché nell'alveo dei diritti reali, indubbiamente fondamentale è considerata una categoria di diritti che prende il nome di **diritti reali di godimento**, o diritti reali minori in quanto comunque caratterizzati ad un contenuto più ristretto e limitato rispetto ai diritti reali.

Il diritto reale di godimento consiste in quella particolare attribuzione ad un soggetto della facoltà di servirsi e di utilizzare un bene di proprietà di un altro soggetto, il quale, a sua volta, vedrà fortemente limitato e ridotto il proprio potere da dominus sul bene su cui insiste un diritto reale.

Da quanto appena affermato, dunque, emerge chiaramente l'aspetto principale di un diritto reale qualsiasi, ovvero **l'altruità del bene**, aspetto che comunque è in grado di differenziare, qualora presente, un diritto reale di godimento, o minore, da un semplice e più generale diritto reale, quale appunto la proprietà.

Il suddetto elemento, considerabile pacificamente alla stregua di un tratto differenziante e caratterizzante il diritto reale di godimento da quello solo reale, non è il solo a perseguire tale scopo; in un elenco esemplificativo degli elementi tipici, infatti, rientra anche la **perpetuità** o, per meglio dire, la possibile e lecita non perpetuità del diritto reale di godimento.

Questo vuol dire che a differenza del diritto di proprietà, il quale risulta obbligatoriamente perpetuo e quindi non sottoponibile ad alcun limite temporale, il diritto reale di godimento può essere perpetuo o non perpetuo, quindi a tempo determinato.

Infine, è utile sottolineare la circostanza secondo la quale il mancato uso del bene, protratto per venti anni, sottoposto a diritto reale di godimento determina ex lege l'estinzione del diritto medesimo.

Il nostro ordinamento novera sei tipi di diritti reali di godimento: vi è il diritto di superficie, l'usufrutto, l'abitazione, le servitù prediali, l'usufrutto e l'uso.

Una volta analizzati, seppur brevemente, gli aspetti generali e caratterizzanti i diritti reali di godimento, ci soffermeremo su due di questi, ovvero l'enfiteusi e l'uso, ovvero usi civici, particolare fattispecie di diritto connesse strettamente tra di loro.

Giova ripercorrere i principi fondamentali in materia di enfiteusi ed usi civici, andando poi, infine, ad analizzare i riferimenti normativi/processuali concernenti quel particolare procedimento di affrancazione previsto dagli usi civici gravanti, eventualmente, su un particolare terreno.

Enfiteusi: un diritto desueto ma sempre attuale

Di sicura provenienza romana, l'enfiteusi viene definita come un diritto reale di godimento su proprietà altrui, in base al quale il titolare, denominato in tale contratto **enfiteuta**, gode dell'utile dominio su un fondo, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario, il cosiddetto **concedente**, un canone annuo in denaro, ovvero in prodotti alimentari.

La definizione risulta pacifica, ciò su cui, invece, occorre soffermarsi concerne il particolare regime giuridico previsto per la stipulazione di un contratto di enfiteusi.

Il diritto di enfiteusi si acquista per il tramite di un contratto per il quale, ex lege, si richiede la forma scritta ad substantiam, ciò sta a significare che il contratto dovrà, a pena di nullità, essere stipulato in forma scritta.

L'enfiteusi riceve, all'interno del nostro ordinamento, una disciplina codicistica, precisamente ad opera degli artt. dal 957 al 977; fondamentali sono, senza ombra di dubbio, gli artt. 959 e 960, i quali rispettivamente trattano dei diritti e degli obblighi dell'enfiteuta.

Ex **art. 959 c.c.** "l'enfiteuta ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo, sul tesoro e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle disposizioni delle leggi speciali. Il diritto dell'enfiteuta si estende alle accessioni"; enfiteuta e nudo proprietario, ovvero il proprietario in sostanza del fondo, vengono posti sullo stesso piano da parte della disposizione normativa.

Ex **art. 960 c.c.** “l’enfiteuta ha l’obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali. L’enfiteuta non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti”; obblighi principali, e cumulativi, risultano quindi essere quello relativo innanzitutto al miglioramento del fondo, ed inoltre il pagamento in favore del nudo proprietario concedente del canone periodico, solitamente annuo, il quale pagamento potrà essere perfezionato o per il tramite di danaro, ovvero di concessione di prodotti naturali, come ad esempio parte del raccolto.

Inoltre, la disciplina dell’enfiteusi è oggetto di trattazione da parte della legge n. 607 del 1966, rubricata “norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue”.

Usi civici: una possibile convivenza con l’enfiteusi

Chiarito il concetto e la natura dell’enfiteusi, è noto che molto spesso accade che su un fondo rustico solitamente, ma anche su altro tipo di bene immobile, possano gravare i cosiddetti usi civici.

L’uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta su beni immobili in varie forme, a mero scopo esemplificativo si ricordano la caccia, il pascolo, il legnatico, la semina ecc., spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati.

La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici concernenti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale n. 1766 del 1927.

Un esempio classico potrebbe ritrovarsi e materializzarsi nell’ambito di un ente comunale in cui vi sia un fondo rustico, un terreno, di proprietà di un privato, su cui però insiste e grava un’attività di pascolo, uno degli usi civici per eccellenza, a favore della collettività.

Per quanto concerne gli usi civici, una decisione fondamentale in tema di tassazione e destinazione dei beni gravati dai predetti diritti di godimento collettivo, risulta essere senza ombra di dubbio la **sentenza della Corte di Cassazione n. 11993 dell’8.8.2003**, secondo la quale: “gli artt. 11 e 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, nell’assoggettare i terreni posseduti dai comuni gravati da uso civico di bosco e pascolo permanente ai **vincoli di inedificabilità e di destinazione** - salva autorizzazione idonea a rimuovere detti limiti -, **impongono di ricondurre i predetti beni immobili nell’ambito di quelli**

appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente territoriale, perché destinati ad un pubblico servizio. Ne consegue, in tema di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che legittimamente il giudice considera in tal caso sussistente il presupposto impositivo della tassa, ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 15 novembre 1993, n. 507 (il quale assoggetta alla tassa le occupazioni di qualsiasi natura effettuate, anche senza titolo, nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei comuni e delle province), sulla base della presunzione - operativa in mancanza di prova contraria, il cui onere grava sul contribuente - non solo di esistenza dell'uso civico anzidetto, alla stregua della formale iscrizione delle aree in questione tra i terreni del c.d. **demanio comunale**, ma anche dell'effettivo e permanente esercizio dell'uso stesso da parte della generalità degli appartenenti all'ente territoriale”.

La sentenza appena riportata risulta decisiva per meglio comprendere la collocazione e la catalogazione dei beni immobili, ad es. un fondo rustico, su cui gravano usi civici.

In particolare, la Suprema Corte afferma la sussistenza dei vincoli di inedificabilità e destinazione di un bene gravato da usi civici, questo vuol dire, in base al primo vincolo, che è inibita un'eventuale attività di edificazione sul suddetto bene; sulla base del secondo vincolo, invece, tale bene viene destinato di diritto al patrimonio indisponibile dell'ente comunale di appartenenza, ovvero l'immobile non potrà essere alienato, in quanto destinato, appunto, ad un pubblico servizio, cioè alla collettività.

Sulla base dei principi generali appena riportati, per quanto concerne il diritto di enfiteusi e gli usi civici, per completezza di esposizione si riporta la previsione secondo la quale è possibile affrancare, e quindi sgravare, un terreno o qualsivoglia bene immobile per il tramite di una peculiare procedura denominata appunto **procedura di affrancazione**.

Dall'enfiteusi alla piena proprietà': la procedura di affrancazione

L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

Nel caso di specie, dunque, il soggetto enfiteuta, per il tramite dell'appena menzionata procedura, viene affrancato dall'obbligo del diritto reale di uso civico.

Ex **art. 1 legge n. 607/1966**: “...L'affrancazione dei canoni e delle prestazioni si opera in ogni caso mediante il pagamento di una somma corrispondente a quindici volte il loro valore, come sopra determinato, previo computo, limitatamente a quelli in natura, dell'equivalente in denaro, determinato ai sensi del secondo comma...”, e, in combinato disposto, ex **art. 2**: “La domanda giudiziale di affrancazione, qualunque ne sia il valore, si propone con ricorso al pretore competente per territorio ai sensi dell'art. 21 del Codice di procedura civile. Il ricorso deve contenere con ogni altro elemento utile:

- il nome e cognome, la residenza o il domicilio o la dimora di colui al quale è stata in precedenza corrisposta la prestazione, nonché di colui che sia ritenuto titolare della prestazione [...]
- la descrizione dell'immobile, l'estensione, la denominazione catastale e almeno tre confini.

Al ricorso sono allegati: le quietanze e qualsiasi altro atto o documento relativi alla prestazione e, in mancanza, l'atto di notorietà sulla esistenza della prestazione e sull'importo di essa, nonché il certificato storico catastale dell'immobile ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni riferentisi all'ultimo ventennio.”

Ex **art. 3**: “il pretore, con proprio Decreto, fissa l'udienza di comparizione personale delle parti davanti a sé, ordinando che il ricorso e il Decreto siano notificati anche a chi, a suo giudizio, sulla scorta delle notizie e della documentazione di cui all'articolo precedente, risulti interessato al ricorso stesso, compreso il creditore ipotecario. L'udienza di comparizione deve aver luogo in ogni caso non oltre il sessantesimo giorno dalla data di presentazione del ricorso.”

Ex **art. 4**: “il pretore, nella prima udienza deve cercare di conciliare le parti ai sensi dell'art. 185 del Codice di procedura civile. In caso di mancato accordo, il pretore inteso se del caso un consulente tecnico, determina la somma, che il ricorrente deve depositare in conto corrente presso l'Ufficio postale del Comune sede della pretura competente, quale capitale di affranco. Dalla data del predetto deposito resta sospeso il pagamento del canone o delle prestazioni al concedente.”

Ex **art. 5**: “il capitale di affranco determinato dal pretore non può superare in ogni caso il limite di cui all'art. 1 della presente legge[...]interventiva la notifica l'enfiteusi o la prestazione fondiaria si estingue nei confronti di chiunque.

Questo dunque l'intero procedimento da seguire per ottenere l'affrancazione di un terreno su cui grava un diritto di enfiteusi, la stessa procedura si applica anche al caso in cui gravi su un fondo rustico un uso civico, solo più complesso, in quanto occorre sempre una delibera consiliare del comune ove è sito l'immobile e il decreto del Presidente della Giunta Regionale.

In conclusione, l'affrancazione decomprime il diritto di proprietà, libera dal vincolo l'enfiteuta, il quale diviene, in tal modo, pieno ed effettivo proprietario del terreno.

Ovviamente da quanto appena esposto, emerge la circostanza secondo la quale l'affrancazione avviene a titolo oneroso, poiché è necessario pagare un certo numero di annualità pregresse ed una somma pari all'attualizzazione del valore del canone di uso civico.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/diritti-reali-di-godimento-enfiteusi-ed-usi-civici-il-relativo-procedimento-di-affrancazione/>