

I LIVELLI

La presente relazione non ha l'ambizione di essere esaustiva e trattare compiutamente tutto l'istituto del Livello nel percorso storico che esso ha avuto nel diritto classico. Medioevale e moderno, per cui solo brevemente si farà cenno al suo evolversi e, ritengo alla sua scomparsa nel nostro ordinamento, come se lo stesso fosse stato assorbito dagli usi civici e soprattutto dall'Enfiteusi.

L'aspetto più saliente, e che in definitiva interessa gli operatori del diritto, è quello di chiarire in che modo il Livello va cancellato dal bene sul quale grava.

Per quanto riguarda l'aspetto storico, e tralasciando di far cenno, per ragioni di tempo gli altri istituti sorti nel Medioevo che con il Livello trovano particolare assonanza, quali il PASTINATO, la COLONIA PERPETUA E QUELLA PARZIARIA, la MASSERIA, la PARZIONARIA, e le varie figure di locazione aventi lunga durata nel tempo, tutti poi più o meno confluiti o confusi con l'istituto dell'Enfiteusi, Il LIVELLO, che da tutti gli altri si distingue per la sua peculiarità, trova origine nel diritto romano con la Costituzione degli Imperatori Valentiniano e Valente del 368.

Il LIVELLO, pertanto, a differenza di tutti gli altri istituti che sono sorti in epoca medioevale, ha origini ben più datate.

Il nome deriva dal termine libellus, che stava ad indicare una particolare forma di contratto consistente in due copie, perfettamente uguali e sottoscritte da entrambi i contraenti che ne conservavano una copia ciascuno.

Oggetto del contratto era, quasi sempre, un fondo agricolo che veniva trasferito al livellario per un tempo molto lungo, ma generalmente inferiore a trent'anni, previo pagamento di un canone annuo.

Va anche aggiunto che nella pratica medioevale l'istituto del LIVELLO ha subito notevoli modificazioni dovute alla infiltrazioni nella disciplina di tale istituto di norme proprie della enfiteusi, quali l'obbligo di rinnovo alla sua scadenza, la possibilità di trasmettere il diritto di livellario agli eredi, la possibilità di alienazione.

A causa di questa commistione e confusioni alla fine del Medioevo i termini LIVELLO ed ENFITEUSI vengono spesso usati come sinonimi a tutto vantaggio della Enfiteusi.

Con il passare dei secoli e, soprattutto con l'unificazione del Regno d'Italia, con l'insorgere del dibattito fra i vari giuristi dell'epoca che facevano distin-

zione tra dominio diretto e dominio utile, si finì con ritenere il LIVELLARIO, non più come un semplice utilista del fondo ricevuto, bensì come vero e proprio proprietario del fondo, che tuttavia rimaneva gravato dall'onere reale denominato per l'appunto LIVELLO.

Ciò soprattutto fu introdotto con l'istituzione dei primi catasti laddove il fondo appariva intestato al livellario, più o meno nei termini in cui oggi leggiamo sui certificati catastali.

Va anche evidenziato che ormai il termine LIVELLO o meglio LIVELLARIO viene indifferentemente usato sia per indicare l'esistenza a monte di un contratto LIVELLARE sia per indicare l'esistenza a monte di un contratto di enfiteusi.

L'escursus storico da me appena accennato non deve indurre gli ascoltatori a ritenere che a tanto si sia addivenuti in modo semplice e veloce; ed infatti vi è tutta una evoluzione dell'istituto, alla quale non faccio riferimento, non solo per ragioni di tempo, ma anche perché ciò che oggi interessa è vedere in che modo può essere cancellato il LIVELLO che risulta gravante su un fondo.

Tuttavia per chi volesse approfondire lo studio storico dell'istituto troverà nelle opere di Volterra (Bibliografia di diritto romano agrario), Fiorelli (Bibliografia di diritto agrario intermedio), Pivano (i contratti agrari in Italia nell'alto Medioevo), Astuti (I contratti obbligatori nella storia del diritto italiano) interessanti spunti per arricchire le proprie cognizioni in materia.

Per quanto l'aspetto che più ci interessa e che riguarda la cancellazione del LIVELLO, dobbiamo ovviamente far riferimento alla normativa e alle numerose leggi che si sono susseguite nel tempo – e ne sono veramente tante – delle quali ho avuto modo di leggere quelle che a mio modesto avviso sono più importanti e che hanno inciso sulla determinazione del canone e della affrancazione.

Non ho usato il termine AFFRANCAZIONE in maniera superficiale, ma intenzionalmente perché già per quanto ho sopra precisato, e per quanto rilevato dalle leggi che ho consultato, per la cancellazione del livello bisogna distinguere se tale termine viene usato per indicare che a monte vi è un contratto di enfiteusi per cui il procedimento per l'affrancazione è quello indicato dagli artt. 957 e segg. Cc o se a monte vi è una concessione livellare che, ovviamente, deve necessariamente essere molto risalente nel tempo.

Se il LIVELLO sta ad indicare l'esistenza di un contratto di enfiteusi, anche se con lunghe visure ipo-catastali se ne dovrebbe trovare traccia, per cui in base al contratto stipulato sarà possibile determinare quale procedura usare per la cancellazione.

Ed infatti diversa è la soluzione, in quanto ove il contratto di enfiteusi fosse stato stipulato per un tempo non ancora scaduto (o addirittura in perpetuo) non vi è altra strada se non quella dell'affrancazione, consistente, come ovviamente ben sapete, nel potere dell'enfiteuta – anche se impropriamente definito livellario – di acquistare la piena proprietà del fondo mediante il pagamento di una somma, così come previsto dall'art. 971 cc.

Se invece il contratto di enfiteusi fosse stato stipulato a termine, che ai sensi dell'art. 958 cc non può essere inferiore a vent'anni, e tale termine fosse scaduto da oltre vent'anni senza che il concedente si sia mai avvalso della facoltà attualmente prevista dall'art. 969 cc, e cioè della ricognizione, che trova la sua ragione nella esigenza di dare al concedente la possibilità di ottenere il riconoscimento del proprio diritto da parte di chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico, l'attuale possessore può chiedere al Giudice che per avvenuta usucapione sia riconosciuto proprietario pieno ed esclusivo del fondo dal lui posseduto.

In verità questa è l'ipotesi generalmente ricorrente quando concedente è un privato, il cui nome appare sul certificato catastale, senza alcun'altra indicazione.

In questi casi, che credo sia capitato a molti dei colleghi presenti, si dà prova dell'avvenuta usucapione esibendo i titoli di provenienza, risalenti anche a tre o quattro generazioni, ove sempre compare il nome dello stesso concedente, ma senza altra annotazione o trascrizione contro, per cui il Giudice nell'accogliere la domanda di usucapione ordina anche la cancellazione del LIVELLO.

Ovviamente, ed a maggior ragione, la stessa cosa avviene se il LIVELLO fosse di diversa origine

La cosa si complica, invece, quando concedente è un Ente Pubblico o un Comune.

La questione, a prima vista, sembrerebbe di semplice soluzione, in quanto la Legge del 19 Gennaio 1974 n° 16, molto sintetica, infatti è composta di soli due articoli dice testualmente:

Art. 1 – Sono estinti i rapporti perpetui reali e personali, costituiti anteriormente alla data del 28 Ottobre 1941 dei quali le amministrazioni e le azien-

de autonome dello Stato, comprese l'amministrazione del fondo per il culto, l'amministrazione del fondo di beneficenza e di religione della città di Roma e l'amministrazione dei patrimoni riuniti ex economati hanno il diritto di riscuotere canoni enfiteutici, censi, livelli e altre prestazioni in denaro o in derrate, in misura inferiore a lire 1.000 annue.

L'equivalente in denaro delle prestazioni in derrate corrisposte annualmente in quantità fissa o variabile sarà determinato con gli stessi criteri stabiliti dall'art. 1 della Legge 22 Luglio 1966 n° 607.

Con l'applicazione di tale criterio difficilmente si arrivava a superare il limite di lire 1.000 in quanto l'art. 1 della Legge 607/1966 prevedeva che l'ammontare dei suddetti canoni non poteva superare l'ammontare del reddito dominicale del fondo sul quale gravavano, determinato a norma del Decreto – Legge 4 Aprile 1939 n° 589, rivalutato con il Decreto Legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 Maggio 1947 n° 356.

Tale norma, tuttavia, è stata dichiarata incostituzionale dal Giudice delle Leggi (con sentenza n° 143 del 1997) che ha ritenuto necessario l'adeguamento del canone mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica.

La questione, relativa alla illegittimità costituzionale del primo e quarto comma dell'art. 1 della Legge 607/1966 non ci complicherebbe la vita in quanto nella realtà locale, almeno nel corso della mia esperienza professionale, non ha mai rilevato canoni, anche se aggiornati con i criteri introdotti dalla Corte Costituzionale che superassero l'ammontare stabilito dalla Legge del 1974.

Ed infatti nella pratica professionale ci troviamo sempre a trattare cancellazioni di livelli attinenti a immobili di dimensioni molto modeste.

Il problema è un altro e riguarda la natura del livello che grava sull'immobile, laddove concedente è un Ente Pubblico e per quanto ci riguarda al 99% dei casi un Comune del nostro Circondario.

La Legge n° 16 del 1974, che a prima lettura sembrava avesse definitivamente risolto il problema di centinaia di nostri concittadini che si trovano ad essere intestatari di piccoli appezzamenti di terreno, ma nella qualità di livelli laddove concedente è il Comune, in realtà ha sollevato un acceso dibattito che ha evidenziato notevoli incongruenze della legge predetta.

L'interpretazione letterale della norma richiamata ha portato alcuni interpreti, tra i quali anche esperti del Sole 24 ore, ad indicare una soluzione molto favorevole per il livellario indicando tre possibili situazioni.

- 1) il canone livellare enfiteutico gravante sul fondo è inferiore a lire mille alla data del 29 Gennaio 1974 ed il rapporto (contratto o concessione) dal quale deriva il canone è anteriore al 28 Ottobre 1941, il livello deve ritenersi estinto ope legis per cui il livellario può chiedere la cancellazione del livello all'Ufficio del Territorio presentando una dichiarazione con autentica notarile.

- 2) Il rapporto livellare o enfiteutico deve ritenersi estinto anche quando non è stato corrisposto il canone per oltre vent'anni e non è stato esercitato dal concedente la ricognizione prevista dall'art. 969 c.c.
Anche in questo caso per liberare l'immobile sarebbe sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, con la quale si dichiara che da oltre vent'anni il canone non è più corrisposto, da presentare all'Ufficio del Territorio per le dovute volte.

- 3) Più articolato, invece sarebbe il provvedimento per la cancellazione del livello nel caso in cui il livellario corrisponde ancora il canone gravante sul fondo.
In tal caso, infatti, si procederebbe nei modi previsti dall'art. 973 c.c., il quale prevede l'affrancazione.
Il livellario, pertanto, ai sensi dell'art. 9 della Legge 1138/70 dovrebbe versare al concedente una somma pari a 15 volte il canone determinato in base al reddito dominicale del fondo rivalutato nei modi suggeriti dalla Corte Costituzionale n° 143 del 1997.

Le procedure test'è indicate appaiono abbastanza agevoli, e nella qualità di avvocato sarei tentato di dire procediamo a questa maniera anche perché il caso che più di frequente ci capita appartiene alla prima e seconda ipotesi, in quanto più nessuno paga – e da tempo immemorabile – alcuni tipi di canoni ai Comuni concedenti.

Tuttavia una più approfondita considerazione mi porta ad affermare che se i procedimenti sopra menzionati sono sicuramente esperibili quando il conce-

dente è un soggetto privato, cosa diversa è quando concedente è un Ente Pubblico, in particolare un Comune.

Appare evidente che il bene gravato doveva necessariamente appartenere al demanio comunale prima della sua assegnazione all'intestatario che viene indicato come livellario.

Se ne deve dedurre che a monte esiste sicuramente un provvedimento di legittimazione adottato dal Comune ai sensi degli artt. 9 e 10 della Legge 16 Giugno 1927 n° 1766, ovviamente non trascritto, ma sicuramente rintracciabile presso l'Archivio di Stato, ove per l'appunto è esplicitamente detto che "l'assegnazione delle unità fondiari risultanti dalla ripartizione è fatta a titolo di enfiteusi".

Ciò porta a concludere che per tali beni non è possibile praticare nessuna delle ipotesi che ho appena menzionato e che alcuni esperti hanno ritenuto possibile con l'introduzione della Legge 29 Gennaio 1974 n° 16.

Ed infatti una più attenta lettura di tale legge denota che il legislatore del 1974 ha voluto concedere alle Amministrazioni e Aziende autonome dello Stato la facoltà di rinunciare ai diritti di credito pari o inferiori a lire mille derivanti da canoni enfiteutici, censi, livelli ed altre prestazioni in denaro o in derrate derivanti da rapporti perpetui reali e personali costituiti prima del 28 Ottobre 1947.

Nel novero delle Amministrazioni e Aziende autonome dello Stato non possono essere annoverati anche i Comuni, prima di tutto perché se così fosse stato la legge ne avrebbe dovuto fare espresso riferimento e sia perché lo spirito della legge su iniziativa del Ministero delle Finanze era quello di .. le Amministrazioni dello Stato dalla gestione di partite di credito, molto numerose che appesantivano enormemente il lavoro degli uffici preposti e, dato i modesti importi da riscuotere, si rilevavano antieconomici.

Per i Comuni invece tale possibilità non solo non è prevista, ma non è anche possibile in quanto i livelli ancora gravanti sui fondi derivano sicuramente, come già accennato, dalla allodazione di antiche proprietà collettive che, come tali, godono della imprescrittibilità, inalienabilità e inusucabilità.

Il Comune, pertanto, rimane titolare dei canoni o livelli, indipendentemente dalla esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al Comune del singolo immobile.

Per i terreni, pertanto, dove risulta concedente il Comune la procedura non può che essere una sola.

Va innanzi tutto accertato se vi è stato un provvedimento di legittimazione a favore dei soggetti che occupavano abusivamente fondi comunali con la imposizione di un canone enfiteutico ai sensi degli artt. 9 e 10 della Legge 16/06/1927 n° 1766.

Una volta accertata l'esistenza di tale provvedimento il legittimario deve presentare al Comune la richiesta di affrancazione che, stante il provvedimento o ... di legittimazione non può essere rifiutato, dovendo l'Ente interessato limitarsi a calcolare l'importo corrispondente alla capitalizzazione del canone.

La domanda sarà presentata dal possessore attuale del bene che può essere un erede dell'originario possessore abusivo o anche un avente causa per titolo diverso in quanto per effetto della originaria legittimazione e della conseguente imposizione del canone, si è instaurato tra ente legittimante e soggetto legittimatorio un rapporto enfiteutico avente natura esclusivamente privatistica, in quanto con l'avvenuta legittimazione, il terreno è passato nella libera ed assoluta proprietà del legittimario che rimane obbligato a corrispondere il canone enfiteutico – impropriamente definito livello – affrancabile a richiesta del medesimo.

Sul punto si è pronunciata la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n° 8673 del 08/08/1995, affermando che “In tema di usi civici, con l'approvazione della concessione di legittimazione e la conseguente trasformazione in allodio del bene gravato dall'uso civico, l'occupante acquista su di esso un diritto soggettivo di natura reale, la cui tutela è devoluta alla AGO”.

Per quanto riguarda poi le vulture da eseguire all'Ufficio del Territorio, onde cancellare materialmente la dizione “livellario e concedente” appare sufficiente la deliberazione adottata dall'Ente in quanto con tale atto non si verifica l'affrancazione contemplata nell'art. 971 c.c., in quanto non si trasferisce la proprietà che è già del livellario, ma si ottiene solo la liberazione dell'obbligo di corrispondere il canone che gravava sul fondo.

Avv. Vittorio Nista