

Oggetto: Diritti di enfiteusi.

Con la circolare n. 2 del 26 febbraio 2004, della Direzione Agenzia del Territorio, sono stati impartiti indirizzi interpretativi ed operativi per l'attuazione delle disposizioni relative all'*Affrancazione usi civici - Forma dei relativi atti - Eseguibilità delle formalità ipotecarie - Trattamento tributario*. Successivamente sono pervenuti alla scrivente alcuni quesiti sulle modalità da seguire in specifici casi d'interesse generale, non esplicitamente trattati con la suddetta circolare.

I dubbi interpretativi espressi si riferiscono in particolare alla problematica dell'affrancazione ed alla trascrivibilità degli atti di affrancazione degli usi civici sui beni immobili in capo agli Istituti Diocesani per il Sostentamento per il Clero (I.D.S.C.), menzionati agli artt. 28 e 29 della legge 20 maggio 1985, n. 222 e dal decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 1987, n. 33. Come è noto, la presenza di tali soggetti, in qualità di concedenti, fra gli aventi diritto, preclude l'applicazione della disciplina richiamata dalla circolare n. 2 del 26.2.2004, in merito alla possibilità di procedere all'affrancazione degli immobili mediante atti aventi carattere amministrativo.

Va subito chiarito che la previsione da ultimo menzionata (ossia l'utilizzo dell'atto amministrativo) risulta subordinata all'ipotesi che il soggetto concedente titolare del diritto sia il Comune e che il terreno sia stato in precedenza gravato da uso civico, la cui occupazione sia stata successivamente legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi della legge 16 giugno 1927, n. 1766. Solo, in seguito alla verifica di tali circostanze risulta percorribile la procedura di affrancazione menzionata nella richiamata circolare n. 2. E' del tutto ovvio che gli Uffici provinciali sono tenuti al controllo della regolarità formale dell'atto che dà luogo alla domanda di voltura ed a verificarne, quindi, l'idoneità ai fini della variazione degli intestatari catastali.

Qualora, invece, risultino iscritti negli atti catastali, in qualità di concedente, enti quali l'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero, ovvero, soggetti riconducibili alla potestà dello stesso ente, in applicazione dell'art. 28 della legge 20 maggio 1985, n. 22, ogni variazione del diritto di enfiteusi può aver luogo mediante affrancazione o devoluzione, derivante in via esclusiva da atto pubblico o da provvedimento giudiziale. Ulteriore e diversa risulta essere la disciplina connessa ai diritti, riconducibili al Fondo Edifici di Culto, menzionati agli artt. 54 e 55 della citata legge 20 maggio 1985, n. 222, per i quali si applicano, fra l'altro, le procedure previste dall'art. 60 della medesima legge. Si rappresenta che detto Fondo è gestito dal Ministero degli Interni per il tramite della Direzione Generale e degli Affari dei Culti e dei Prefetti. Risultano pertinenti, per tale fattispecie, le disposizioni emanate con la lettera-circolare 12 settembre 1974, n. 3/2546, poiché le norme richiamate al citato art. 60, risultano equivalenti, sotto l'aspetto procedurale a quelle in precedenza emanate con legge 29 gennaio 1974, n. 16.

Sul tema in esame e con specifico riferimento alla materia catastale, si osserva inoltre che in alcune circostanze risultano anche applicabili le disposizioni, aventi carattere residuale, richiamate dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650. In particolare l'art. 4 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica stabilisce che *"quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali ... "* alla domanda di volture deve essere allegata *..... una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione, emanazione e autenticazione, ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostranti la cronistoria dei passaggi medesimi"*.

In tale ultima ipotesi potrebbero ricadere tutti quei soggetti che omettono l'adempimento connesso all'obbligazione derivante dalla costituzione del rapporto enfiteutico per un idoneo intervallo di tempo; detta circostanza, infatti, potrebbe costituire il presupposto - da riportare sulla dichiarazione o sull'atto notorio menzionati per l'usucapione del diritto del concedente e conseguentemente consentire l'iscrizione

della nuova ditta, con riserva, negli atti del catasto, anche in mancanza della sentenza dichiarativa emessa dai competenti Organi giudiziari.

Qualora l'Ufficio si trovi ad applicare le disposizioni di cui al citato art. 4, deve in ogni caso produrre la notifica delle nuove intestazioni catastali, a tutti i soggetti interessati, al fine di consentire la più ampia tutela delle parti coinvolte.

In ultimo è utile rammentare che sulle modalità di compilazione della nota di trascrizione, per l'assolvimento degli obblighi derivanti dagli atti di legittimazione di terreni soggetti ad usi civici, è stata emanata dalla Direzione di questa Agenzia la risoluzione n. 1 dell'8 marzo 2006.