

# Il livello, non sempre enfiteusi, problemi pratici e possibili soluzioni

Francesco Tedioli – avvocato e professore a contratto di Diritto Commerciale presso l'Università di Mantova

Il breve saggio prende in esame un istituto ben poco noto anche agli addetti ai lavori, perché privo di una definizione normativa e di una regolamentazione codicistica: il “livello”. Con tale sostantivo ci si riferisce a diverse fattispecie: un diritto reale di godimento, un onere reale gravante sul fondo e, in generale, una serie di rapporti di diritto agrario, caratterizzati dalla concessione in godimento di un terreno, a opera di un proprietario latifondista, a favore di un “utilista”, che si impegna a coltivarlo, a migliorarlo e pagarne un canone (chiamato anch'esso “livello”).

Accade spesso che, dall'esame dei certificati catastali<sup>1</sup>, da visure ipotecarie, o da un “vecchio” atto di provenienza emerga la sussistenza, a carico di un fondo, di “oneri livellari”, sorti in forza di rapporti contrattuali sconosciuti e lontanissimi nel tempo, le cui prestazioni, del pari, non sono più eseguite da tempi immemori. Ci si chiede, pertanto:

- a) chi sia il vero proprietario del fondo: il concedente o il livellario;
- b) se sia possibile la cancellazione del livello;
- c) quale stabilità abbia l'acquisto di un terreno (ma, non raramente, anche di una casa di abitazione edificata sul fondo), ove l'alienante sia lo stesso livellario o assegnatario, che, di fatto, si ritenga e si presenti al futuro acquirente come pieno proprietario.

## Le origini storiche del livello

Il livello è un istituto giuridico, con origini nel mondo romano, ma sviluppatosi nel periodo medievale<sup>2</sup>, che consiste nella concessione di un terreno agricolo (o anche di un immobile urbano) a fronte del pagamento di un fitto.

<sup>1</sup> Il fatto che il termine “livello” sia indicato nei registri catastali non è un elemento decisivo di prova. Il Catasto è, infatti, nato solo per esigenze tributarie (per individuare il debitore dei tributi fondiari). I termini “concedente” e “possessore livellario” possono essere stati storicamente inseriti in modo privo di certezze, di seria affidabilità e in assenza di alcuna base documentale. Secondo la Suprema Corte, inoltre, “alle risultanze catastali non può riconoscersi valore probatorio decisivo in ordine alla proprietà del bene, ... giacché quello catastale è un sistema secondario sussidiario rispetto all'insieme degli elementi acquisiti attraverso l'indagine istruttoria” (Cassazione n. 342/2011).

<sup>2</sup> Il nome deriva dal latino *libellus*, documento con cui si consacrava la costituzione del rapporto e che specificava gli obblighi gravanti sul libellario. In particolare, in “*duo libelli pari tenore conscripti*” venivano scritte tutte le condizioni del contratto, in modo che ciascuno dei

Una definizione più completa può essere frutto solo di opportune semplificazioni ed è giustificata dalla necessità di evidenziare elementi comuni tra diverse fattispecie. La Chiesa, un ente ecclesiastico, un nobile o un Comune<sup>3</sup>, nella loro veste di proprietari (detti anche “*livellanti*” o “*direttari*”) concedevano (non è scorretto dire “*vendevano*”) il c.d. “*dominio utile*” (da intendersi come “*possesso e godimento*”) sul terreno, in perpetuo o “*per un certo termine*”, a fronte del pagamento di un corrispettivo annuo (detto appunto livello)<sup>4</sup>.

Il contratto prevedeva la costituzione di un diritto reale di godimento sul fondo, liberamente alienabile *inter vivos* o *mortis causa*<sup>5</sup>. Il concedente conservava il dominio diretto e riacquisiva il dominio utile alla cessazione del rapporto o alla morte del livellario. Poiché il canone era davvero tenue e il concessionario viveva sulle terre ricevute, con pieni poteri di utilizzazione, il livellario spesso veniva considerato quale vero proprietario.

L’evoluzione dell’istituto ha comportato, specialmente nella legislazione pre-unitaria, che il livello, in alcuni casi, si trasformasse in un onere reale gravante sul fondo<sup>6</sup> e, quindi, sul possessore, divenutone proprietario, il quale risultava solamente tenuto alla prestazione del canone.

È il caso di alcuni Comuni<sup>7</sup> che hanno assegnato, in piena proprietà, ai c.d. “*quotisti*” alcuni terreni demaniali, salvo il diritto a esigere dai livellari<sup>8</sup> il canone, non quale enti proprietari (come nel caso dell’enfiteusi), bensì in forza di un retaggio di antichi ordinamenti feudali<sup>9</sup>.

---

contraenti ne avesse uno firmato. Per una dettagliatissima analisi storica dell’istituto, si veda M.A. Casino, “*Prescrittibilità di censi e livelli*”, in *Notariato*, 2017, 4, 407 e ss..

<sup>3</sup> Una situazione simile al livello, ma non identica, è quella dell’occupante di terre del demanio civico (ai sensi degli articoli 9 e 10, L. 1766/1927), titolare del diritto all’uso del fondo, dietro pagamento di un canone enfiteutico. In tema, Cassazione n. 64/1997, in *Diritto e giurisprudenza agraria e ambientale*, 2018, 97 (con nota di Lanza), che, equiparando le 2 situazioni, non riconosce il diritto di prelazione agraria al livellario, coltivatore diretto del fondo confinante con quello offerto in vendita. La differenza tra le 2 fattispecie è data dal fatto che nel caso di occupazione abusiva di terre del demanio, soggetta alla disciplina degli usi civici, il provvedimento di legittimazione comporta la trasformazione del demanio in allodio e, contestualmente la nascita, in capo all’occupatore, di un diritto soggettivo perfetto di natura reale sul terreno che ne è l’oggetto.

<sup>4</sup> In dottrina, C.A. Funaioli, “*Canoni, censi e livelli*”, in *Enciclopedia Diritto*, V, Milano, 1959, 1082 ss.; M.A. Benedetto, “*Livello*”, in *Novissimo Digesto Italiano*, IX, Torino, 1963, 987-990; J. Balottin, “*Alienazione di terreni gravati da livelli e canoni enfiteutici*”, in *Rivista notariato*, 2008, 1211; Pera, “*Prescrittibilità di canone non riscosso*”, *Quesito N. 5350/C*, in *Studi e materiali*, 2005, 2, 1837; M.C. Andriani, “*Usi civici ed attività notarile*”, in *Vita notarile*, 1991, 802; G. Musolino, “*Il livello: un diritto reale assimilabile all’enfiteusi*”, in *Rivista del notariato*, 3, 2013, 702; A. Magnani, “*Il livello oggi enfiteusi: che vi sia ciascun lo dice, cosa sia – e come si cancelli nessun lo sa*”, in *Rassegna diritto civile*, 2019, 1437-1469.

<sup>5</sup> Chi lo acquista non si vede trasferita la proprietà ed è, comunque, tenuto al pagamento del canone nei confronti del concedente.

<sup>6</sup> Anche la figura dell’“*onere reale*” non è contemplata nel codice civile e, per essa, non è prevista una specifica disciplina. Nondimeno, si tratta di un “*peso*” che grava su un fondo, o che è a carico di chi lo possiede. Tale onere segue automaticamente il fondo nei successivi passaggi di proprietà. La figura si caratterizza, non solo per l’automatica successione nel lato passivo del rapporto obbligatorio, ma anche per il fatto che l’onere si estingue per effetto del perimento del fondo in conseguenza del c.d. suo abbandono liberatorio. Si ritiene, inoltre, che, in caso di inadempimento, il creditore sia legittimato a esperire l’azione reale sul fondo, chiunque ne sia l’attuale titolare o possessore, e a soddisfarsi con prelazione sul ricavato della vendita forzata.

<sup>7</sup> Per esempi concreti, Lanza, “*Titolarità del diritto di proprietà relativo a fondi rustici gravati dal cosiddetto livello*”, *cit.*, pag. 97.

<sup>8</sup> In tal caso, l’assegnatario è qualificato catastalmente come “*proprietario livellario*”. In giurisprudenza, Cassazione n. 5995/1979, secondo cui “*l’onerato di livello e di canone di affranco di uso civico è pieno proprietario del fondo che ne è gravato, essendo egli soltanto obbligato a prestazioni che altro non sono che il corrispettivo della concessione in perpetuo del dominio del fondo, a seguito della consensuale conversione in denaro delle preesistenti prestazioni fondiarie perpetue e, pertanto, nei suoi confronti è ammessa l’affrancazione della colonia migliorataria, in uso nel basso Lazio*”.

<sup>9</sup> Il riferimento è alle “*decime dominicali o signorili*”.

## L'assimilazione all'enfiteusi

Con l'entrata in vigore dei codici del 1865 e del 1942, i vari rapporti di tipo agrario, identificati quali "livelli", "censi" ed "enfiteusi" hanno perso definitivamente la loro identità, sono stati accorpati e hanno ricevuto una disciplina<sup>10</sup> unitaria, che ha finito per identificarli e confonderli con l'enfiteusi<sup>11</sup>. Tale fenomeno ha trovato conferma anche nella giurisprudenza<sup>12</sup>, che, in certe occasioni, non ha mancato di sottolineare alcune differenze tra i vari istituti<sup>13</sup>.

Ai sensi degli articoli 957 e ss., cod. civ., l'enfiteusi si configura come un diritto reale di godimento a favore del concessionario o utilista sul fondo, che rimane di proprietà del concedente (denominato anche direttario o titolare del dominio diretto). Anche in considerazione del fatto che tale diritto aveva per oggetto fondi di grande estensione, generalmente, incolti o malsani<sup>14</sup>, i contratti erano "in perpetuo" o per una durata non inferiore ai 20 anni. La previsione di un così lungo arco di tempo trovava giustificazione nella necessità di assicurare un congruo termine per realizzare le essenziali<sup>15</sup> opere di miglioria, obbligazione a cui l'enfiteuta era tenuto unitamente a quella di pagare un canone periodico.

<sup>10</sup> Il R.D. 1539/1933 (Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordinamento dell'imposta fondiaria), all'articolo 55, considera unitamente, a proposito dell'instestazione, l'enfiteuta e il livellario. Allo stesso modo, le figure dell'enfiteuta e del livellario vengono equiparate dall'articolo 29, R.D. 2153/1938 (Approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni) a proposito delle note di volta. L'articolo 13, L. 607/1966 considera, inoltre, applicabili le disposizioni in materia di enfiteusi e di prestazioni fondiarie perpetue ai canoni livellari veneti di cui alla L. 74/1958 (legge anch'essa portante la suddetta equiparazione, come anche la successiva L. 3/1974). A ciò, si aggiunga quanto disposto dall'articolo 1, L. 327/1963 (norme sui contratti a miglioria in uso nelle Province del Lazio), secondo il quale i rapporti a miglioria in uso nelle Province del Lazio, comunque denominati e comunque costituiti (fra i quali vengono fatti rientrare appunto i livelli), nei quali il coltivatore abbia il possesso del fondo da oltre 30 anni, e abbia apportato al fondo miglorie in conformità dell'uso locale o della convenzione, sono dichiarati perpetui e sono applicabili a essi, oltre alle norme della presente legge, quelle contenute nel Titolo IV del Libro terzo, cod. civ. e nella L. 998/1925, e successive modificazioni e integrazioni. Ai sensi dell'articolo 1 di questa legge: "i canoni enfiteutici, i censi e le altre prestazioni perpetue di qualsiasi natura, possono essere affrancate da chi ne è debitore, nonostante patto, disposizione o legge in contrario".

<sup>11</sup> M.A. Benedetto, "Livello", cit., 989; C.A. Funaioli, "Canoni, censi e livelli", cit., 1083; P. Vaccari, "Enfiteusi. Parte Storica", in Enciclopedia diritto, Milano 1965, XIV, 916-919.

<sup>12</sup> Così, Cassazione n. 3689/2018, secondo cui "il "livello" ha natura di diritto reale di godimento su bene altrui, assimilabile all'enfiteusi anche in punto di disciplina ed estraneo ai rapporti regolati dalla speciale legislazione sui contratti agrari...". Secondo Cassazione, n. 9135/2012 "il regime giuridico del c.d. "livello" va assimilato a quello dell'enfiteusi, in quanto i 2 istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi e unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento". Di pari tenore, Cassazione n. 23752/2011, n. 64/1997, n. 1682/1963, e anche n. 1366/1961. Si veda, quanto alla giurisprudenza amministrativa, TAR Lecce, n. 1336/2020, secondo cui: "anche il livellario è ricompreso nell'ambito dei soggetti legittimati non solo a impugnare gli atti di una procedura espropriativa, in quanto il livello costituisce un diritto reale di godimento sul fondo e conferisce al titolare una posizione differenziata e qualificata relativamente all'area in suo possesso, ma anche ad agire in giudizio onde conseguire il risarcimento del danno subito a causa dell'illegittima espropriazione (id. TAR Lazio, n. 29121/2010). Secondo Consiglio di Stato, n. 6863/2020: "il livello è un diritto reale, assimilabile all'enfiteusi, con la conseguenza che è alla disciplina di quest'istituto che occorre far riferimento, per la titolarità del diritto all'indennizzo anche per il livellario ...".

<sup>13</sup> Corte Costituzionale n. 46/1959 afferma che "l'istituto (del livello) è stato dal Legislatore considerato nella sua autonomia e disciplinato con criteri autonomi, che in parte coincidono e in parte contrastano con la disciplina giuridica dell'enfiteusi e degli altri istituti simili"; Corte Costituzionale n. 53/1974 rileva, invece, l'impossibilità di assoggettare alle regole dell'enfiteusi i rapporti nei quali non vi sia l'intenzione di creare un diritto reale. In conseguenza dell'intervento della Corte Costituzionale, l'assimilazione dei livelli ai canoni enfiteutici può essere assunta come indicazione di base, ma non come regola assoluta, atteso che essi, in alcuni casi, costituiscono solamente il corrispettivo di un godimento temporaneo del fondo e non entrano in una vicenda di carattere costitutivo-traslativo quale è l'enfiteusi (così, C. Calderoni, "Esecuzione forzata e presenza di livelli o canoni enfiteutici", in Studio del CNN notizie, n. 18 del 23.10.2008).

<sup>14</sup> Il livello, al pari dell'enfiteusi, aveva una precisa funzione sociale, quella di ripopolare territori abbandonati a causa di vicissitudini belliche e di realizzare, sugli stessi, opere di miglioria.

<sup>15</sup> Secondo Cassazione 10646/1994 "non può considerarsi costitutivo di enfiteusi il contratto che, oltre a non prevedere l'obbligo di miglioramenti, rechi una destinazione del fondo oggettivamente incompatibile con ogni successiva miglioria". Sempre in tema di miglorie, Cassazione n. 3038/1995 statuisce che "la disposizione del comma 1 dell'articolo 975, a norma della quale "quando cessa l'enfiteusi, all'enfiteuta spetta il rimborso dei miglioramenti nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali accertati al tempo della riconsegna", avendo lo scopo di favorire il miglioramento del fondo enfiteutico, assicurando all'enfiteuta, in ogni caso di cessazione che comporti l'integrale ripristino del rapporto, i

Molto spesso l'interesse del proprietario-concedente per la sorte dell'immobile si è così affievolito che l'enfiteuta ha iniziato ad agire *uti dominus*, interrompendo il pagamento del canone, la coltivazione del fondo e, in taluni casi, edificando la propria casa di abitazione.

## Le 3 tipologie di livelli

Possono individuarsi 3 tipologie di livello:

1. livelli costituiti su fondi localizzati in Veneto (con applicazione della L. 3/1974);
2. livelli riscossi dalle amministrazioni statali e dalle Università agrarie, in qualità di concedenti (con applicabilità della L. 16/1974, poi abrogata, e della L. 222/1985);
3. livelli concessi da enti ecclesiastici o soggetti diversi dall'amministrazione statale.

I livelli costituiti su fondi localizzati in Veneto o i livelli riscossi dalle Amministrazioni e dalle Aziende autonome statali<sup>16</sup> quali concedenti, in virtù rispettivamente dell'[articolo 1](#), L. 3/1974<sup>17</sup>, e dell'[articolo 1](#), L. 16/1974<sup>18</sup> o dell'[articolo 60](#), L. 222/1985<sup>19</sup>, sono stati dichiarati estinti *ope*

---

*vantaggi economici delle opere eseguite e incentivando, per tale via, l'interesse dello stesso all'adempimento puntuale dell'obbligo di miglioramento del fondo assunto con il contratto (articolo 960, cod. civ.), non si riferisce solo ai casi di risoluzione incolpevole del rapporto, ma a tutti i casi di risoluzione, e anche a quelli, quindi, dipendenti dall'enfiteuta, come del resto, è reso palese dalla lettera della norma, che non distingue".*

<sup>16</sup> Ivi comprese l'amministrazione del fondo per il culto, l'amministrazione del fondo di beneficenza e di religione nella Città di Roma e l'amministrazione dei patrimoni riuniti ex economati dei benefici vacanti e dei fondi di religione di cui all'articolo 18, L. 848/1929, nonché delle aziende speciali di culto, denominate Fondo clero veneto - gestione clero curato, Fondo clero veneto - gestione grande cartella, Azienda speciale di culto della Toscana, Patrimonio ecclesiastico di Grosseto, ex articolo 60, L. 222/1985.

<sup>17</sup> La L. 3/1974 ha stabilito che in tutti i livelli costituiti nelle Province Venete, il diritto del livellario è automaticamente convertito in diritto di piena proprietà, a fronte del pagamento di una somma di denaro. In particolare, i diritti dei concedenti o direttari sono convertiti in un diritto di credito nei confronti dei "proprietari utilisti", di una somma corrispondente a 20 volte il canone annuo ... dovuto per l'anno 1970. Il credito doveva essere estinto entro un anno dall'entrata in vigore della legge e si prescriveva nei 2 anni successivi. I proprietari utilisti che non intendevano assumere il debito dovevano darne notizia alla controparte a prestarsi entro un anno dall'entrata in vigore della legge all'atto di ricognizione di cui all'articolo 969, cod. civ.. In tal caso, i diritti indicati nell'articolo 1 venivano regolati dalle disposizioni sull'enfiteusi contenute negli articoli 957 e ss., cod. civ. e successive disposizioni in materia. Al riguardo non è importante la legge in sé, che concerne una ristretta area geografica, bensì la decisione presa da una sentenza della Corte Costituzionale (n. 46/1959), la quale chiamata a pronunciarsi sulla questione di legittimità costituzionale della L. 74/1958, in riferimento al principio di uguaglianza, ha dichiarato infondata la questione, basandosi sul fatto che nel Veneto la consistenza economica dei livelli era di notevole consistenza, contrariamente alle altre Regioni di Italia dove il peso economico dei livelli è esiguo ed è antieconomica la riscossione dei canoni stessi. In sostanza si chiedeva alla Corte perché questa legge fosse limitata alle Province venete e non estesa tutta l'Italia e, in proposito, la corte dichiarava che, nel resto di Italia, i livelli non avevano più motivo di esistere, perché il loro canone era talmente esiguo che la richiesta dei pagamenti comportava spese maggiori rispetto all'ammontare dei canoni.

<sup>18</sup> La L. 16/1974 stabilì l'estinzione dei rapporti perpetui e personali costituiti anteriormente al 28 ottobre 1941 (data di entrata in vigore del nuovo codice civile) che fossero la fonte di un diritto delle amministrazioni e delle aziende autonome dello Stato di riscuotere canoni enfiteutici, censi, livelli e altre prestazioni in denaro o in derrate, in misura inferiore a £ 1.000 annue. Tale normativa è applicabile soltanto quando il livello è fissato in misura inferiore a lire 1.000 annue (articolo 1) alla data di entrata in vigore della legge, oppure quando l'ente beneficiario risulta estinto (così nella prassi). Se esistono tali presupposti è sufficiente presentare in Catasto un'istanza di cancellazione della denominazione dell'ente beneficiario relativa all'intestazione della partita. Diversamente, non si può prescindere dall'avviare la procedura di affrancazione, a meno di non ricorrere a un atto abdicativo del diritto reale da parte dell'ente beneficiario, comunque redatto in ogni caso in forma di atto pubblico. Molti enti locali territoriali fecero propri i dettami della L. 16/1974, rinunciando anche essi ai livelli inferiori a 1.000 lire. La L. 16/1974 venne abrogata dalla L. 133/2008 di conversione al D. L. 112/2008, ma solo a far data dal 22.12.2008. Ne consegue che i livelli, se ancora esistenti, non impediscono la negoziazione dei terreni sui quali gravano, né il rilascio di licenze e/o concessioni edilizie.

<sup>19</sup> Non abrogato risulta, invece, oggi, l'articolo 60 della L. 222/1985, il quale così recita: "sono estinti, dal 1° gennaio 1987, i rapporti perpetui reali e personali in forza dei quali il Fondo edifici di culto, quale successore dei Fondi soppressi di cui al precedente articolo 54 (Fondo per il culto e il Fondo di beneficenza e religione nella città di Roma, le Aziende speciali di culto destinate, sotto varie denominazioni, a scopi di culto, di beneficenza e di religione) e dei patrimoni di cui all'articolo 55 (Il patrimonio degli ex economati dei benefici vacanti e dei fondi di religione), ha diritto di riscuotere canoni enfiteutici, censi, livelli e altre prestazioni in denaro o in derrate di ammontare non superiore al lire sessantamila annue. L'equivalente in

*legis*, per antieconomicità, e il diritto di livellario è stato convertito in quello di pieno proprietario, con diritto all'aggiornamento dell'intestazione catastale.

Se, invece, il concedente è un ente ecclesiastico o un soggetto diverso dall'Amministrazione statale, come, ad esempio, un Comune, il livello deve considerarsi ancora sussistente, perché le leggi in precedenza menzionate nulla hanno stabilito in merito<sup>20</sup>.

## Le necessarie indagini preliminari

Per rispondere al quesito oggetto del presente saggio, bisogna, in primo luogo, stabilire quale sia l'effettiva natura giuridica del "livello", che emerge dall'atto di provenienza o dai certificati ipotecari. È necessario distinguere se il pagamento del canone sia collegabile a un rapporto obbligatorio o sia indiscutibilmente legato a una situazione di diritto reale assimilabile all'enfiteusi<sup>21</sup>.

Nel primo caso il livellario è proprietario dell'immobile, unico vero *dominus* del fondo, con l'onere di pagare un canone periodico e perpetuo (che è prescrittibile)<sup>22</sup>.

Se, invece, il bene immobile è gravato da un livello, quest'ultimo è riconducibile a un canone enfiteutico e la fattispecie non rientra in una delle ipotesi di estinzione per legge del diritto del concedente, occorre considerare quali possibilità ha l'enfiteuta/livellario per "liberarsi dal vincolo".

## Il mancato pagamento del canone da oltre 20 anni

Se il livellario, i suoi eredi o aventi causa abbiano continuato a possedere il fondo, senza, tuttavia, pagare il canone per più di 20 anni, il diritto del concedente di ricevere il livello non si prescrive, né si

---

*denaro delle prestazioni in derrate è determinato con i criteri di cui all'articolo 1, comma 2, L. 607/1966. Gli uffici percettori chiudono le relative partite contabili, senza oneri per i debitori, dandone comunicazione agli obbligati e agli uffici interessati".*

<sup>20</sup> Come confermato dalla Corte dei conti, con parere n. 18/2006, la L. 16/1974 non è applicabile ai beni degli enti pubblici territoriali. Al riguardo, il parere così argomenta: "non appare giustificato che l'ente, sulla base di quanto disposto dalla citata L. 16/1974, deliberi in via autonoma e generalizzata l'estinzione di rapporti perpetui e personali, cui è collegata la titolarità dell'ente relativamente a canoni e livelli e posti a carico di cittadini titolari di diritti reali. Va ricordato che i canoni e i livelli, di che trattasi, in genere nell'Italia meridionale derivano dalla allodiazione di antiche proprietà collettive che, come tali, godono della imprescrittibilità nonché della inalienabilità e della inusucapibilità. Il Comune, in quanto rappresentante della comunità e referente di tali antiche proprietà collettive, o meglio di quanto rimane di esse dal punto di vista pubblicistico, è titolare di censi, livelli, canoni o altre prestazioni similari, indipendentemente dall'esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al Comune del singolo immobile. Si tratterebbe peraltro di rinuncia unilaterale, non espressamente prevista dalla norma di legge invocata, che, in quanto derogatoria rispetto ai principi generali posti a tutela della proprietà pubblica, non è suscettibile di interpretazione analogica. Il che non toglie che sia avvertita l'esigenza che l'ente richiedente, anche in collaborazione con gli uffici regionali competenti in materia, provveda a una ricognizione delle singole diverse posizioni relativamente alle quali risulti titolare di canoni, censi, livelli o altre pretese del genere, al fine della riscossione degli stessi o della loro affrancazione su iniziativa di chi è soggetto a tali oneri e con le modalità proprie di quest'ultimo istituto".

<sup>21</sup> Sul punto, bisogna dar conto della posizione di Casino, *op. cit.*, che riconduce censi e livelli a oneri reali in quanto, a suo parere, sono tuttora disciplinati dalle leggi eversive, preesistenti all'attuale codice civile. Propone, dunque, un'innovativa teoria circa la loro prescrittibilità. Secondo l'Autore, essi si estinguono in seguito a non uso ventennale (se si ritiene che gli oneri reali siano da inquadrare fra i rapporti reali), ovvero in virtù di prescrizione decennale (se si ritiene che siano da inquadrare fra i rapporti obbligatori). Aderendo a siffatta ricostruzione, ai livelli non viene estesa la generale disciplina giuridica dell'enfiteusi, ma quella degli oneri reali; in questo modo, il mercato immobiliare verrebbe liberato dal presunto vincolo enfiteutico di perpetuo dominio del concedente. In forza della detta qualificazione, inoltre, sostiene che al confinante livellario compete il diritto di prelazione agraria.

<sup>22</sup> L'estinzione viene dichiarata dal Tribunale a seguito di un'azione di accertamento negativo, con cui l'attore chiede al giudice di dichiarare l'inesistenza, in capo al convenuto, del diritto di livello sul proprio fondo, per intervenuta prescrizione.

estingue per non uso, perché si tratta di una facoltà perpetua, inerente il diritto di proprietà. Più precisamente, occorre distinguere tra obbligazione delle singole annualità scadute e obbligazione del canone nel suo complesso. Mentre la prima, essendo personale, è soggetta alla prescrizione quinquennale ([articolo 2948](#), n. 1, o n. 4, cod. civ.), la seconda è imprescrittibile, in quanto strettamente connessa con il diritto del concedente. Si tratta di un'obbligazione *propter rem*, che segue i trasferimenti del fondo, a prescindere da chi ne diventi proprietario.

L'altra faccia della medaglia comporta che il livellario non diventa proprietario per il solo fatto di non aver pagato il canone, per oltre 20 anni<sup>23</sup>. Ciò è confermato anche dal disposto dell'[articolo 972](#), cod. civ., che ricollega il diritto, per il concedente, di chiedere giudizialmente la devoluzione del fondo (una sorta di accertamento dell'estinzione dell'enfiteusi, per inadempimento<sup>24</sup>, con condanna alla restituzione del fondo), senza che questa operi automaticamente<sup>25</sup>.

## L'usucapione

Abbiamo già visto che, mentre è possibile ([articolo 970](#), cod. civ.) la prescrizione per non uso ventennale del diritto del concessionario<sup>26</sup>, il dominio diretto (la proprietà) è imprescrittibile ([articolo 948](#), cod. civ.). Ci si chiede, quindi, se è possibile usucapire la proprietà, a seguito del pacifico possesso ultraventennale. La risposta è negativa, ove il livello riguardi un bene demaniale o comunale indisponibile.

Negli altri casi, la risposta è positiva, ma provare che si sia verificata l'usucapione ([articolo 1158](#), cod. civ.) è davvero problematico, dal momento che, per il livellario/enfiteuta, è estremamente difficile dimostrare, oltre al "*possesso ad usucapionem*" protratto per il termine di legge<sup>27</sup>, anche l'avvenuta interversione del possesso.

Quest'ultimo requisito (richiesto dall'[articolo 1164](#), cod. civ.) non può consistere in un semplice atto volitivo interno del detentore, ma deve estrinsecarsi in uno o più fatti esterni apertamente e obiettivamente contrastanti con il possesso altrui, dai quali si possa inferire, in modo certo e inequivocabile, la modificata relazione di fatto con la cosa detenuta. In altre parole, deve desumersi che

---

<sup>23</sup> Così la giurisprudenza in tema di enfiteusi (Cassazione n. 323/1976, n. 323/1973, n. 3550/1972 e n. 2904/1962), secondo cui "*l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutarne il titolo del possesso, neppure nel singolare caso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva*".

<sup>24</sup> Si ha inadempimento se l'enfiteuta non effettua migliorie sul fondo e se non paga 2 annualità di canone.

<sup>25</sup> La devoluzione non ha luogo se l'enfiteuta ha effettuato il pagamento dei canoni maturati prima che sia intervenuta nel giudizio sentenza, ancorché di primo grado, che abbia accolto la domanda.

<sup>26</sup> Oltre che per affrancazione e devoluzione, il diritto dell'enfiteuta si estingue per il decorso del termine (se l'enfiteusi è temporanea), per il perimento del fondo (articolo 963, cod. civ.) e per prescrizione (per effetto del non uso protratto per 20 anni, ex articolo 970, cod. civ.).

<sup>27</sup> Il puro fatto materiale del comportamento continuo e ininterrotto attuato sulla *res* non solo non consente, di per sé, di distinguere il possesso dalla detenzione, ma neppure permette di escludere la tolleranza e di ravvisare, quindi, l'inerzia del titolare contro il quale matura l'usucapione e, soprattutto, non conferisce al possesso quel carattere di univocità, sia oggettiva sia soggettiva, che consente di individuare il contenuto del corrispondente diritto reale asseritamente acquistato.

il detentore *nomine alieno* abbia cessato di possedere in nome altrui e iniziato un possesso in nome e per conto proprio. Tale atteggiamento, pur potendo estrinsecarsi nel compimento di atti materiali che manifestino l'intenzione di esercitare il possesso in nome proprio, deve anche essere inequivocabilmente rivolto contro il possessore, ovvero contro colui per conto del quale la cosa era detenuta, in modo da rendere esteriormente riconoscibile all'avente diritto che il detentore intenda sostituire, alla preesistente intenzione di subordinare il proprio potere a quello altrui, l'*animus* di vantare per sé il diritto esercitato, convertendo, così, in possesso la detenzione precedentemente esercitata<sup>28</sup>.

### Indici integrativi della prova dell'interversione del possesso

Un primo effetto dell'equiparazione tra livello ed enfiteusi riguarda l'applicazione del disposto dell'[articolo 969](#), cod. civ., che regola la possibilità per il concedente di richiedere la ricognizione del proprio diritto, nei confronti di chi si trovi nel possesso del fondo enfiteutico, decorsi 19 anni dalla stipula o dall'ultimo atto di ricognizione<sup>29</sup>. Quest'atto (la devoluzione) funge, in sostanza, come mezzo di interruzione della prescrizione/usucapione. Si tratta, quindi, di una mera facoltà e non di un obbligo, nel senso che il concedente, se non vuole esercitarla, non perde, per ciò solo, il suo diritto sulla cosa<sup>30</sup>. Abbiamo, quindi, compreso che la mancata ricognizione dei propri diritti non spiega alcuna funzione conservatrice del diritto del concedente e, da essa, non può, dunque, derivare una perdita della sua proprietà<sup>31</sup>.

Nello stesso modo, la Cassazione ha considerato irrilevante, ai fini dell'interversione nel possesso e dell'affrancazione, la mancata rinnovazione, da parte del concedente, di un'ipoteca a garanzia dei canoni.

Presunzioni di cambiamento nell'*animus possidenti* neppure si possono trarre dall'inottemperanza alle pattuizioni in forza delle quali il possesso del diritto reale era stato costituito, come: la mancata restituzione del bene alla scadenza contrattuale, il mancato pagamento del canone, il mancato miglioramento del fondo (meri inadempimenti contrattuali).

Di maggior interesse, ai fini della possibilità di usucapire la piena proprietà, appaiono le seguenti circostanze, in cui l'enfiteuta si arroga i poteri del proprietario, travalicando una situazione di mero inadempimento:

---

<sup>28</sup> Cassazione n. 6330/2022, n. 29594/2021 e n. 21252/2007.

<sup>29</sup> La norma si applica solo alle enfiteusi a tempo e non a quelle perpetue (ove non viene stabilita la durata ex articolo 958, cod. civ.).

<sup>30</sup> Così anche Cassazione n. 2904/1962.

<sup>31</sup> Si veda la risalente pronuncia della Cassazione n. 3405/1957 secondo cui "l'omessa richiesta da parte del concedente della ricognizione del proprio diritto, non nuoce all'esistenza del rapporto enfiteutico, se con essa non concorra l'acquisto per usucapione da parte dell'enfiteuta, che abbia posseduto come pieno proprietario".



1. l'edificazione di un fabbricato a destinazione non agricola, sul fondo rustico. Il deposito delle opportune pratiche edilizie e l'assolvimento degli oneri di carattere fiscale-catastale confermano che l'enfiteuta/livellario si pone di fronte alla generalità dei consociati come il possessore *uti dominus* del fondo. Violando apertamente il proprio obbligo di miglioramento del fondo, chiede e ottiene dalla P.A., il permesso di edificarvi un fabbricato a destinazione urbana, poi, procede alla costruzione e, infine, ottiene dal Catasto l'intestazione a proprio nome della piena proprietà dell'ex fondo agricolo;
2. salvo il caso di beni appartenenti al demanio<sup>32</sup> e dei terreni soggetti a uso civico collettivo<sup>33</sup>, il trasferimento a un terzo di buona fede, da parte dell'originario enfiteuta, per atto a titolo oneroso (registrato e trascritto), della piena proprietà del fondo, senza fare alcuna menzione dei diritti in oggetto e garantendo l'immobile come libero da pesi<sup>34</sup>. Decorsi 10 anni dalla data di trascrizione, si verifica l'usucapione in favore dell'acquirente in buona fede, in virtù del già richiamato [articolo 1159](#), cod. civ.<sup>35</sup>.

## L'affrancazione del canone livellare

Piuttosto di ricorrere al complesso contenzioso sull'usucapione, attesa l'equiparazione tra livello ed enfiteusi, è - almeno sulla carta - più semplice per il livellario/enfiteuta avvalersi, a costi molto più bassi, del diritto di affrancazione<sup>36</sup>. In altre parole, ha la possibilità di acquistare la piena proprietà del fondo, previa corresponsione di una somma di denaro pari a 15 volte l'ammontare del canone annuo (ex [articolo 9](#), L. 1138/1970 e [articolo 971](#), cod. civ.), corrispondente (ove non noto) al reddito dominicale rivalutato<sup>37</sup>.

<sup>32</sup> Non sono, infatti, usucapibili i beni appartenenti al demanio dello Stato, delle Province, dei Comuni (ex articoli 823-824 e 1145, cod. civ.) o delle Regioni (ex articolo 11, L. 281/1970); così come - d'altro canto - sono imprescrittibili i diritti demaniali su beni altrui (ex articoli 823 e 825, cod. civ. e articolo 11, L. 281/1970).

<sup>33</sup> Per essi esiste un solo modo di estinzione e cioè il completamento del procedimento di liquidazione dell'uso civico, che avviene con la classificazione e l'assegnazione in enfiteusi o con la legittimazione, e, quindi, il sopravvenire dell'affrancazione.

<sup>34</sup> In tal caso, soccorre il disposto dell'articolo 1159, cod. civ. (c.d. efficacia sanante della trascrizione), secondo cui "*chi acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto ne compie l'usucapione in suo favore con il decorso di 10 anni dalla data della trascrizione*". Tale ricostruzione non opera nell'ipotesi in cui il concedente sia un ente pubblico, allorché si ritenga che il diritto del concedente appartenga ai beni demaniali.

<sup>35</sup> Va, però, segnalato che la presunzione di buona fede può essere facilmente contrastata in tutti i casi in cui si dimostra che l'acquirente era in grado di accertare il difetto di titolarità in capo all'alienante, o, comunque, in grado di dubitare circa la sussistenza di tale titolarità, a mezzo della semplice verifica catastale o dell'esame dei registri immobiliari (Cassazione n. 13929/2002).

<sup>36</sup> In tema, C. Lomonaco, "*Prelazione artistica ed affrancazione di livello*", in Studi e materiali, 2007, 1318; Leo - A. Ruotolo, "*Affrancazione di livello*", Risposta a quesito n. 5931-2005, in CNN notizie, 11 gennaio 2006.

<sup>37</sup> Per i rapporti sorti anteriormente al 28 ottobre 1941, il canone non può superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo determinato con riferimento alla qualifica catastale risultante al 30 giugno 1939 e aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata la corrispondenza con la effettiva realtà economica (articolo 1, L. 607/1966, da interpretarsi alla luce di Corte Costituzionale n. 143/1997, e articolo 1, L. 1138/1970). Per i rapporti sorti a partire dal 28 ottobre 1941, il canone non può superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo, determinato con riferimento alla qualifica e alla classe catastali esistenti al momento della costituzione del rapporto e aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata la corrispondenza con la effettiva realtà economica. Il canone delle enfiteusi costituite dal 28 ottobre 1941 non può, comunque, essere inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione. A questo proposito, occorre, poi, distinguere la determinazione del canone in base alla diversa tipologia di livello/enfiteusi: a) enfiteusi su fondo agricolo: la normativa prevede che la misura del canone non può essere sproporzionata rispetto al valore di mercato del bene su cui grava l'enfiteusi, ma che questo sia periodicamente aggiornato



Dal punto di vista tecnico l'affrancazione è, quindi, un diritto potestativo dell'enfiteuta/livellario; ciò significa sia che il concedente non vi si può opporre, sia che quest'ultimo non può obbligare il livellario ad affrancare, invece che pagare il canone.

L'affrancazione può derivare da una procedura giudiziale<sup>38</sup>, ma, in tal caso, colui il quale richiede l'affrancazione del fondo è tenuto a dimostrare la propria qualità di enfiteuta, fornendo la prova:

1. dell'esistenza del titolo costitutivo a proprio favore, ovvero di atti di successione *inter vivos* o *mortis causa*;
2. che il diritto sia a lui pervenuto attraverso una serie ininterrotta di trasferimenti<sup>39</sup>. Ulteriore problema è legato alla difficoltà di fornire un'oggettiva quantificazione del prezzo di affranco.

Molto più agevole, qualora manchi l'originario titolo costitutivo del livello, è trovare un accordo con il concedente, redigendo un vero e proprio contratto. Questo atto, che spesso riveste natura transattiva, a differenza di quanto accade in sede giudiziale, ove il prezzo di affrancazione è inderogabile, può contemplare un corrispettivo superiore o inferiore a quello di legge<sup>40</sup>.

## Quando il livellante è un Comune

A partire dagli anni '90, alcuni Comuni, facendo l'inventario dei propri beni immobili, hanno scoperto di essere concedenti di livellari, e, dopo aver riscontrato che, in alcune volture catastali dipendenti da atti recenti, erano stati omessi i loro diritti, senza che fossero stati in precedenza trasferiti, hanno provveduto alla correzione di questi "errori" di intestazione presso le Agenzie del territorio. Preso atto

---

mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione la corrispondenza all'effettiva realtà economica; b) enfiteusi su fondo edificabile: il valore del canone di dette aree non può essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche, onde evitare operazioni speculative, ma a esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento (Consiglio di Stato, parere n. 661/98 del 9 giugno 1998, Ministero delle finanze nota del 26 ottobre 2000 (ad esempio valore Ici); c) enfiteusi su fondo edificato: i fabbricati costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati miglioni (Avvocatura dello Stato, nota n. 8475/1991); l'attività di miglione che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso; mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato, parere n. 661/1998). Il fabbricato pertanto risulta acquisito per accessione dal concedente in quanto proprietario dell'area. Con 4 sentenze della Corte Costituzionale (n. 160/2008, n. 143/1997, n. 406/1988 e n. 53/1974), infine, è stata dichiarata l'incostituzionalità delle norme che non prevedevano l'aggiornamento del valore di riferimento per la determinazione del capitale per l'affrancazione delle 4 ipotesi di enfiteusi (enfiteusi rustiche costituite prima e dopo il 28 ottobre 1941; enfiteusi urbane costituite dopo e prima del 28 ottobre 1941).

<sup>38</sup> Regolata dal rito di cui alla L. 607/1966, solo per i rapporti conclusi precedentemente alla data del 28 ottobre 1941. In giurisprudenza si veda, Cassazione n. 4352/2000, in Riv. not., 2001, 2, 154, con nota di G. Musolino, "Enfiteusi e affrancazione del bene" e anche Cassazione, n. 7301/1998 secondo cui: "... la L. 607/1966 prevede 2 distinte fasi di giudizio: la prima, a carattere sommario, ..., è destinata a concludersi con un provvedimento che ha natura ordinaria e che diviene definitivo solo se non opposto; la seconda che è eventuale, avendo luogo ove le parti interessate proponano opposizione avverso il provvedimento" reso nella fase sommaria "è affidata alla Sezione specializzata agraria del Tribunale e viene decisa con sentenza, sia nel caso in cui l'ordinanza" della fase sommaria "contenga una deliberazione di merito (di accoglimento o di rigetto dell'istanza di affrancazione), sia che si esaurisca in una pronuncia di carattere meramente processuale di non luogo a provvedere per ragioni di diritto o di competenza, giacché anche in quest'ultimo caso il provvedimento .... ha, pur sempre, carattere interlocutorio e non definitivo, di ordinanza, che pone termine ed esaurisce la fase sommaria della procedura, passibile di impugnazione (ex articolo 5, comma 5, L. 607/1966) davanti alla Sezione specializzata agraria del Tribunale in sede di cognizione piena per il riesame della questione (sostanziale e processuale) già risolta in via di semplice deliberazione".

<sup>39</sup> Cassazione n. 4197/1982.

<sup>40</sup> Al riguardo, si veda il parere del Consiglio nazionale del notariato, (Studio n. 469 bis-479 bis del 1996 "Accertamento di congruità dell'indennità di affrancazione di fondo enfiteutico").

del loro conseguente diritto di riscuotere un canone annuo<sup>41</sup>, hanno deliberato di ristabilire il censo, aggiornandolo. Hanno, inoltre, inviato richieste di pagamento somme, anche rilevanti, a tutti coloro che risultavano livellari. Alcuni Comuni si sono chiesti, infine, se i livellari avessero la possibilità di affrancarsi<sup>42</sup>, secondo le norme dell'enfiteusi.

Poiché il diritto di pagamento del censo è imprescrittibile, non è rinunciabile<sup>43</sup> e il livello, equiparabile all'enfiteusi, è inusucapibile, l'unica soluzione a cui possono accedere i Comuni, è quella di:

- a) provvedere, anche in collaborazione con gli uffici regionali competenti in materia, a una ricognizione delle singole posizioni relativamente alle quali risultino titolari di canoni, censi, livelli o altre pretese del genere;
- b) prevedere la possibilità di affrancazione<sup>44</sup>, così consentendo ai livellari di pagare una somma (nella misura di 15 volte il canone annuo e, ove non sia più reperibile, del reddito dominicale del terreno, rivalutato dell'80%<sup>45</sup> oltre alla rivalutazione Istat) per avere la piena proprietà dei terreni<sup>46</sup>. La parte interessata presenterà al Comune la richiesta di affrancazione; successivamente, la Giunta comunale, mediante delibera, aderirà alla richiesta e individuerà l'importo corrispondente alla capitalizzazione;
- c) cercare di incassare gli ultimi 5 anni di canone non caduti in prescrizione;
- d) ricevuto il pagamento, provvedere all'affrancazione, la quale potrà avvenire anche con determinazione dirigenziale<sup>47</sup>, che verrà registrata con le agevolazioni fiscali di cui all'[articolo 2](#), L. 692/1981 e [circolare n. 2/T/2004](#), autorizzando il conservatore dei registri immobiliari a provvedere alla

<sup>41</sup> Questa dizione nasconde almeno 4 casi: a) terreno civico, arbitrariamente occupato, rientrante nel patrimonio indisponibile del Comune; b) terreno allodiale ex civico e gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica. Trattasi di terreno abusivamente occupato, ma il cui abusivismo è stato poi amministrativamente sanato. Con il D.M. di legittimazione (oggi regionale) veniva imposto un canone di natura enfiteutica; il bene si considera allodiale (non più demaniale, ma facente parte del patrimonio del Comune, o - secondo la recente Cassazione - del privato possessore) ed è liberamente alienabile, ancorché gravato dal canone; c) terreno civico oggetto di quotizzazione, ai sensi della L. 1766/1927, concesso a titolo di enfiteusi. Trattasi di terreno demaniale, che veniva assegnato dal Comune ai coltivatori ai sensi della L. 1766/1927 (sul riordinamento degli usi civici), con obbligo del pagamento di un canone enfiteutico. Gli assegnatari hanno il diritto di affrancare il canone, ma, finché non ci sia stata l'affrancazione, il terreno resta demaniale e non può essere diviso, alienato o ceduto a nessun titolo (articolo 21, L. 1766/1927); d) terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai sensi del codice civile. Questi terreni sono di proprietà del Comune e restano tali finché l'enfiteusi non venga estinta per affrancazione. Ovviamente l'enfiteusi si estende anche a ogni fabbricato edificato sul terreno stesso.

<sup>42</sup> Vedi, ad esempio, il regolamento per l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici del Comune di Martina Franca, disponibile *on line*. Si veda anche gli atti del convegno degli studi tenutosi a Ragusa il 5 ottobre 2009, "*I vincoli sulla proprietà terriera fra tradizione ed effettività: il problema di enfiteusi, censi e livelli*", che ha tratto occasione dall'inventario fatto dal Comune di Caltagirone.

<sup>43</sup> Pertanto, sono illegittime eventuali delibere, con le quali l'ente, in via autonoma e generalizzata, disponga l'estinzione di rapporti perpetui e personali, relativamente a canoni e livelli, posti a carico di cittadini titolari di diritti reali.

<sup>44</sup> L'affrancazione ha natura derivativo-traslativa: non importa l'estinzione del dominio utile spettante al concedente, ma ne determina il passaggio a favore dell'affrancante, il quale, perciò, lo acquista a titolo derivativo.

<sup>45</sup> Così è disposto dall'articolo 3, comma 50, L. 662/1996, secondo cui: fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali e agrari sono rivalutati, rispettivamente, dell'80% e del 70%. L'incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione operata ai sensi dell'articolo 31, comma I, L. 724/1994.

<sup>46</sup> Il Legislatore detta, poi, una disciplina particolare in tema di ipoteche. *Ex* articolo 2815, comma I, cod. civ., nel caso di affrancazione, le ipoteche gravanti sul diritto del concedente si risolvono sul corrispettivo di affranco; le ipoteche gravanti sul diritto dell'enfiteuta si estendono alla piena proprietà.

<sup>47</sup> L'avvocatura generale dello Stato, interpellata con riguardo all'idoneità della determinazione dirigenziale quale titolo idoneo per l'affrancazione, con consultiva CS/2749/02 del 15 gennaio 2004, ha osservato come la determinazione dirigenziale debba essere considerata titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà a essa correlati.

trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte<sup>48</sup> e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal richiedente.

Ovviamente, il livellario o titolare del dominio utile può sempre vendere il bene su cui grava il livello. Tale peso, infatti, non comporta l'inalienabilità dell'immobile, il quale viene trasferito facendo menzione del vincolo fra le formalità pregiudizievoli: sarà, poi, l'acquirente, in un momento successivo alla stipula, a dover effettuare l'affrancazione nel caso in cui voglia liberare il bene dal peso derivante dal livello.

### SCHEDA DI SINTESI

Il termine livello indica una serie di fattispecie diverse: un diritto reale di godimento, un onere reale gravante sul fondo, una serie di rapporti di diritto agrario, il canone.



Quantomeno con l'entrata in vigore del codice civile, se non prima, il livello è stato pienamente equiparato all'enfiteusi e da questo istituto mutua la propria disciplina.



Molti livelli sono stati dichiarati estinti, *ope legis*, per antieconomicità, e il diritto di livellario è stato convertito in quello di pieno proprietario.



Se il livellario non paga il canone da tempo immemore, ciò non è sufficiente a estinguere il livello.



Non sempre la piena proprietà è usucapibile da parte del livellario e la prova dell'avvenuta usucapione è molto complessa.



Il livellario/enfiteuta può avvalersi del diritto di affrancazione e acquistare la piena proprietà del fondo, previa corresponsione di una somma di denaro pari a 15 volte l'ammontare del canone annuo.

<sup>48</sup> Si riportano gli estremi di alcune circolari/risoluzioni dell'Agenzia del territorio in tema di affrancazione: 1. circolare Agenzia del territorio prot. 29104/2011 (affrancazione canoni enfiteutici, censi, livelli – determinazione canoni e corretta rivalutazione del reddito dominicale); 2. [risoluzione n. 2/T/2008](#) (Tasse ipotecarie e tributi speciali catastali – Affrancazione di usi civici – Trattamento tributario delle formalità ipotecarie e catastali – Esenzione); 3. [risoluzione n. 1/T/2006](#) (Imposta di trascrizione – Usi civici – Provvedimenti di legittimazione – Modalità di trascrizione). Si veda anche la [risoluzione n. 64/2014](#), che riconferma come gli atti di affrancazione stipulati dopo il 1° gennaio 2014 continuano a beneficiare del regime di esenzione da bollo, registro e altre imposte.