



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

CIRCOLARE N. 43 DEL 17.07.2025

Ricostruzione o riparazione di immobili da parte dell'enfiteuta

È stato posto in più occasioni quesito in ordine alla concedibilità di contributo per la ricostruzione in favore del livellario o dell'enfiteuta.

Già in passato questo Ufficio si è pronunciato in senso positivo.

Il livello e l'enfiteusi sono contratti, di norma agrari, risalenti rispettivamente al diritto medioevale e romano, in base a i quali il proprietario di un terreno di norma agricolo (livellante/concedente), in genere un nobile o la chiesa, o, in epoca più tarda, amministrazioni statali o locali, lo concedevano in godimento a terzi (livellari/enfiteuti) a fronte di un compenso (censo/canone); contratto talora perpetuo, a volte temporaneo ma rinnovabile che prevedeva la possibilità dell'affrancazione e finalizzato al miglioramento del fondo a fronte del pagamento di una modesta somma. Tali istituti sono in larga parte desueti e talora è assai problematico rintracciare il proprietario del fondo o i suoi eredi né sovente è rintracciabile sinanco il contratto originario.

Si tratta in ambedue i casi di diritti reali di godimento.

L'art. 10 c. 2 lett. A del d.l. 32/2019 sancisce che i contributi per la ricostruzione degli edifici privati danneggiati dal sisma possono essere concessi, ad istanza dell'interessato dai proprietari ovvero dagli usufruttuari o dai titolari di diritti reali di godimento che si sostituiscono ai proprietari.

Sia il livello che l'enfiteusi, come detto, sono diritti reali di godimento e pertanto livellario ed enfiteuta hanno diritto a richiedere e ottenere il contributo che peraltro attiene di norma ad immobile che essi hanno edificato essendo la proprietà in capo al concedente/livellante limitata solo al terreno con obbligo di miglioria in capo ai primi, miglioria che certamente l'edificazione di un immobile integra.

In proposito la Corte di Cassazione (Sez. 1 sent. 4328 del 27/7/1982) ha chiarito che *"l'elemento essenziale dell'enfiteusi, tanto nel caso in cui essa abbia ad oggetto un fondo rustico , quanto in quello in cui riguardi un fondo urbano (terreno da utilizzare per scopi non agricoli ovvero edificio già costruito) è l'imposizione a carico dell'enfiteuta dell'obbligo di migliorare la precedente consistenza del fondo il quale, pur nel caso di enfiteusi urbana, non si identifica, né si esaurisce, nel diverso obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria".* E' evidente pertanto che è indiscutibile non solo la facoltà ma la doverosità della riparazione/ricostruzione dell'edificio danneggiato dal sisma.

Ciò per quel che attiene alla specifica competenza dell'Ufficio Commissariale.

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)

Tel. 095 / 895 603 oppure +39 338 664 9332

PEC: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - **Email:** segreteria@commissariosismaareatnea.it

C.F.: 900 657 30 872

Sito: www.commissariosismaareatnea.it

Facebook: Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etnea (@sisma2018)



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

A titolo di collaborazione istituzionale e ferme restando le valutazioni in proposito da parte degli uffici competenti, comunque, lo scrivente, richiamando quanto sopra evidenziato e per i medesimi motivi, esprime il parere che, anche per quel che attiene all'aspetto afferente al rilascio del titolo edilizio sia diritto dell'enfiteuta/livellario richiederlo e ottenerlo al fine di ricostruire/riparare l'immobile già esistente sul fondo condotto in enfiteusi/livello.

È da sottolineare, peraltro, che nella totalità dei casi fino ad oggi sottoposti all'attenzione di questo Ufficio, i Comuni avevano rilasciato il titolo edilizio, autorizzazioni e quant'altro, senza rilevare o comunque ritenere ostativa l'esistenza dell'enfiteusi/livello; analogamente i notai che ebbero in qualche modo ad interessarsi dell'aspetto relativo alla realizzazione dell'immobile e sinanco talora alla sua vendita, ebbero alcunché ad obiettare così sancendo, a parere di chi scrive, a loro volta, il diritto dell'enfiteuta/livellario di costruire e comunque disporre della costruzione indipendentemente dall'assenso dei concedenti.

Ciò è altresì dimostrato dalla circostanza che in tutti i casi prospettati i richiedenti il contributo per la ricostruzione hanno appreso solo successivamente all'istruzione della pratica da parte degli uffici comunali di non essere pieni proprietari ma meri enfiteuti/livellari.

È da ritenersi per quanto di rilievo, che, laddove venisse denegata la concessione del titolo edilizio, ben potrebbe l'attuale proprietario dell'immobile richiedere contezza ed eventualmente risarcimento del danno a tutti coloro che ebbero ad interessarsi della costruzione senza rilevare l'esistenza del contratto sottostante.

Il Commissario Straordinario

Dott. Salvatore Scalia

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)

Tel. 095 / 895 603 oppure +39 338 664 9332

PEC: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - **Email:** segreteria@commissariosismaareaetnea.it

C.F.: 900 657 30 872

Sito: www.commissariosismaareaetnea.it

Facebook: Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etna (@sisma2018)