Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO CIVILE & DIRITTI REALI

I criteri di calcolo del capitale affrancatorio: la sentenza 1753/25

Dalla stagione dell'ipervalutazione venale al consolidamento del dato catastale: la Cassazione traccia il perimetro del riscatto enfiteutico.

FP Federico Palumbo Diritto Civile & Diritti Reali 23 Aprile 2026 Lettura 37 min

ABSTRACT (ITALIANO)

Il presente contributo analizza l'evoluzione e la stabilizzazione dei **criteri di calcolo del capitale affrancatorio** alla luce della recente sentenza della Corte di Cassazione n. 1753/2025. L'indagine si sofferma sul superamento della stagione della cosiddetta *"ipervalutazione venale"*, alimentata da orientamenti amministrativi volti a equiparare l'affrancazione all'indennità di esproprio. Attraverso una ricostruzione sistematica del dialogo tra Legislatore e Corte Costituzionale (sentenze n. 145/1973, n. 406/1988 e n. 143/1997), l'articolo dimostra come la Suprema Corte abbia riaffermato la natura indennitaria del **riscatto enfiteutico**, ancorandolo a parametri catastali oggettivi e attualizzati. Vengono inoltre esaminati i rigidi requisiti formali della pattuizione convenzionale e l'impatto della mancata trascrizione degli accordi stragiudiziali sulla validità del procedimento di affranco.

ABSTRACT (ENGLISH)

This study examines the evolution and stabilization of the calculation criteria for redemption capital in light of the recent Italian Supreme Court judgment No. 1753/2025. The research focuses on the conclusion of the so-called "market-value overvaluation" era, which was fueled by administrative trends aiming to equate redemption with expropriation indemnity. Through a systematic reconstruction of the dialogue between the Legislature and the Constitutional Court (judgments No. 145/1973, No. 406/1988, and No. 143/1997), the article demonstrates how the Supreme Court reaffirmed the indemnity nature of ***enfiteutic redemption****, anchoring its quantification to objective and updated cadastral parameters. Furthermore, the study examines the strict formal requirements for conventional agreements and the impact of the failure to record out-of-court settlements on the validity of the redemption procedure.*

1. INTRODUZIONE: IL CONSOLIDAMENTO DELLA PROPRIETÀ E LA STABILITÀ DEI PARAMETRI INDENNITARI

L'istituto dell'**enfiteusi**, e il suo omologo storico-giuridico del **livello**, rappresenta ancora oggi uno dei temi più complessi e dibattuti del diritto civile e agrario italiano. Sebbene considerato da molti un retaggio anacronistico del sistema feudale, la sua persistenza nei registri immobiliari e nelle visure catastali continua a generare un contenzioso di notevole spessore economico e teorico. Al centro di questa disputa risiede la tensione tra il **dominio diretto** del concedente e il **dominio utile** dell'enfiteuta, una dicotomia che trova il suo punto di rottura (e di risoluzione) nell'atto dell'**affrancazione**.

La determinazione del *"prezzo"* di tale riscatto è stata, negli ultimi tre decenni, oggetto di interpretazioni ondivaghe. La recente **sentenza della Cassazione Civile n. 1753 del 24 gennaio 2025**[1], interviene in questo scenario con una forza chiarificatrice non comune. Il provvedimento non si limita a dirimere una controversia locale tra privati e un

Istituto Diocesano, ma traccia il perimetro invalicabile dei criteri di calcolo del capitale affrancatorio, ponendo fine a un tentativo di deriva "venale" che rischiava di rendere il riscatto un'operazione economicamente proibitiva.

L'importanza della pronuncia risiede nella riaffermazione della natura indennitaria del capitale di affranco. La Corte chiarisce che l'affrancazione non è una compravendita a prezzi di mercato, né un'espropriazione che richiede il ristoro dell'intero valore venale del bene. Essa è, piuttosto, un meccanismo di politica legislativa volto a favorire il consolidamento della proprietà in capo a chi effettivamente coltiva o utilizza il fondo, in armonia con la funzione sociale della terra sancita dall'**articolo 42 della Costituzione**. Attraverso il rigetto delle pretese basate sulla natura edificatoria dei suoli e sui moltiplicatori risarcitori, la Cassazione riconduce il diritto dell'enfiteusi nel solco della ragionevolezza economica e della certezza del dato catastale.

2. DALLA STATICITÀ DEL CODICE CIVILE ALLA LEGISLAZIONE SPECIALE: LE LEGGI N. 607/1966 E N. 1138/1970

Per comprendere la portata della sentenza n. 1753/2025, è necessario ripercorrere la parabola normativa che ha trasformato il capitale di affrancazione da *"prezzo"* contrattuale a *"indennizzo"* legale. Originariamente, il Codice Civile del 1865 e quello del 1942 recepivano la tradizione della inalterabilità del canone, legando il riscatto a una libera negoziazione o a parametri fissi che col tempo hanno perso aderenza con la realtà economica.

La svolta avviene con la **Legge 22 luglio 1966, n. 607**, la quale ha profondamente modificato l'istituto nell'ambito di una politica volta a favorire la piccola proprietà agraria e la riunificazione del dominio in capo al coltivatore. L'art. 1 di tale legge stabiliva che l'affrancazione si operasse mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il canone annuo, il quale non doveva comunque superare il reddito dominicale del fondo risultante dai dati catastali. Questo riferimento al reddito dominicale (basato sulla revisione del 1939) ha introdotto un elemento di forte staticità, che è stato presto oggetto di frizione costituzionale.

Pochi anni dopo, la **Legge 18 dicembre 1970, n. 1138**, ha ulteriormente articolato il sistema, estendendo i criteri di affrancazione della L. 607/1966 anche alle enfiteusi urbane o edificatorie e introducendo una linea di demarcazione temporale basata sulla data di entrata in vigore del Libro della Proprietà del Codice Civile (28 ottobre 1941). Per i rapporti costituiti successivamente a tale data, il legislatore tentava di agganciare il canone a valori meno remoti, ma senza ancora prevedere meccanismi di aggiornamento periodico.

3. LA ROTTURA DELL'EQUILIBRIO E L'INTERVENTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE: LE SENTENZE N. 37/1969 E N. 145/1973

Il sistema "chiuso" del 1966 e del 1970 è entrato quasi immediatamente in collisione con l'**art. 42 della Costituzione**. La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 37 del 1969[2], ha rilevato per la prima volta una *"dissociazione profonda e incolmabile"* tra i valori catastali e la realtà economica per i rapporti sorti dopo il 1941. La Consulta ha osservato che un capitale di affrancazione ancorato a dati remoti finiva per tradursi in una svalutazione del diritto del concedente, riducendo l'indennizzo a una cifra meramente simbolica o irrisoria.

Un passaggio fondamentale è rappresentato dalla sentenza n. 145 del 1973[3]. In questa sede, la Corte ha affermato che, sebbene il legislatore possa stabilire misure d'imperio per il riscatto, l'indennizzo deve rappresentare un **"serio ristoro"** per il proprietario. Per garantire tale principio, la Consulta ha individuato un parametro di riferimento oggettivo: il capitale di affrancazione non poteva essere inferiore al valore che lo stesso terreno avrebbe avuto in caso di espropriazione attuata secondo le leggi di riforma agraria del 1950 (Leggi Sila e Stralcio). Questi interventi hanno segnato il passaggio

definitivo del capitale di affrancazione da prezzo di mercato a indennizzo indenne da lesioni gravi ai diritti dei concedenti, gettando le basi per i successivi obblighi di aggiornamento periodico che la **Cassazione n. 1753/2025** ha oggi ribadito come centrali per il calcolo corretto del riscatto.

4. LA SVOLTA DELLA "RAGIONEVOLE APPROSSIMAZIONE": LE SENTENZE N. 406/1988 E N. 143/1997

Il percorso che conduce alla stabilizzazione dei **criteri di calcolo del capitale affrancatorio** trova il suo momento di massima tensione evolutiva tra la fine degli anni Ottanta e la metà degli anni Novanta. In questa fase, la Corte Costituzionale è chiamata a risolvere il paradosso di un indennizzo che, pur ancorato a parametri legali, era divenuto nel tempo "simbolico o irrisorio" a causa dell'erosione monetaria e dell'immobilismo delle rendite catastali.

Con la **sentenza n. 406 del 1988**[4], la Consulta dichiara l'illegittimità costituzionale delle norme vigenti nella parte in cui non prevedevano che il valore di riferimento per la determinazione del canone fosse periodicamente aggiornato. La Corte introduce un principio cardine: il ricorso ai dati catastali è legittimo solo se ne viene mantenuta una corrispondenza con l'effettiva realtà economica, pur nei limiti di una *ragionevole approssimazione*. Non si richiede, dunque, un'aderenza millimetrica al valore di mercato, ma un sistema che garantisca un "serio ristoro" al concedente.

Tale orientamento viene completato e universalizzato dalla **sentenza n. 143 del 1997**[5]. Con questa pronuncia, la Corte estende l'obbligo di aggiornamento anche alle enfiteusi costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, eliminando una disparità di trattamento ormai priva di giustificazione razionale. La Consulta osserva come il divario tra il capitale di affrancazione e la realtà economica fosse divenuto incolmabile, imponendo al legislatore l'adozione di coefficienti di maggiorazione idonei a riequilibrare il sinallagma funzionale del rapporto.

5. LA RISPOSTA LEGISLATIVA: L'ADEGUAMENTO CATASTALE EX LEGE N. 662/1996

In risposta ai moniti della Corte Costituzionale, il legislatore è intervenuto con l'**art. 3, comma 50, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662**. Questa norma ha disposto una **rivalutazione dei redditi dominicali** dei terreni pari all'80%, introducendo di fatto il primo coefficiente di aggiornamento su scala nazionale per raccordare le rendite catastali ai mutati valori economici. L'importanza di questo intervento è sottolineata dalla sentenza n. 1753/2025 in commento, che lo identifica come il primo "binario" necessario per il calcolo corretto del capitale.

La rivalutazione dell'80% non rappresenta un mero adeguamento fiscale, ma costituisce la base su cui innestare il successivo meccanismo di protezione contro la svalutazione monetaria. Come evidenziato dalla Cassazione, tale coefficiente permette di superare la "remotezza" dei valori catastali del 1939, assolvendo alla funzione di attualizzazione richiesta dalla Consulta. È in questo incrocio tra precetto costituzionale e attuazione legislativa che si forma la "base di calcolo" che oggi protegge il riscatto enfiteutico dalle pretese di ipervalutazione venale. Il legislatore ha scelto un parametro oggettivo (il dato catastale rivalutato) preferendolo alla discrezionalità delle stime di mercato, una scelta che la Suprema Corte ha validato definendola conforme al principio del bilanciamento tra gli interessi in gioco.

6. LA PROTEZIONE CONTRO L'INFLAZIONE: GLI INDICI ISTAT FOI COME PRESIDIO DI EQUITÀ

Se la rivalutazione del reddito dominicale ha permesso di superare l'obsolescenza dei dati catastali, è stato l'inserimento dei coefficienti basati sul costo della vita a garantire la tenuta costituzionale del sistema. La sentenza n. 1753/2025

ribadisce che la mera applicazione di un moltiplicatore statico non sarebbe sufficiente a rispettare il precetto del *serio ristoro* se non accompagnata da un meccanismo di salvaguardia contro la perdita di potere d'acquisto della moneta.

Storicamente, il capitale di affrancazione era stato trattato come un **debito di valuta**, soggetto al principio nominalistico. Tuttavia, la Consulta ha evidenziato come la *dissociazione profonda ed incolmabile* tra il momento del calcolo base e quello dell'effettivo esercizio del riscatto finisse per ledere la proprietà privata. Per ovviare a tale vulnus, i criteri di calcolo del capitale affrancatorio validati dalla Cassazione integrano oggi l'adeguamento basato sugli **indici ISTAT FOI** (Famiglie di Operai e Impiegati) a partire dal 1° gennaio 1998. Questo passaggio trasforma l'indennizzo in una grandezza dinamica, capace di adattarsi al tempo intercorso tra la fissazione della rendita e la domanda di affranco, assicurando una *ragionevole approssimazione* alla realtà economica senza però sconfinare nel campo della rivalutazione risarcitoria propria dei **debiti di valore**.

7. L'EQUIVOCO DEL VALORE VENALE: CRITICA ALLE CIRCOLARI AMMINISTRATIVE 2011-2014

Il decennio scorso è stato caratterizzato da un tentativo, tanto audace quanto tecnicamente fragile, di scardinare il sistema catastale a favore del **valore di mercato**. Tale orientamento ha trovato il suo fulcro nel parere n. 1278/2014 del Consiglio di Stato [7] e nelle successive istruzioni operative dell'Agenzia delle Entrate. Secondo tale impostazione, l'indennizzo avrebbe dovuto consistere in una *somma ragionevole in rapporto al valore reale del bene*, arrivando a escludere i parametri astratti catastali qualora inferiori al valore venale.

La sentenza n. 1753/2025 analizza tale stagione critica, definendola frutto di un equivoco interpretativo. La Suprema Corte osserva che il suggerimento del Consiglio di Stato era circoscritto a fattispecie specifiche riguardanti i beni del Fondo Edifici di Culto (FEC), in contesti dove il dominio diretto era stato colpito da procedure ablatorie di diritto pubblico. Estendere tale logica al rapporto privatistico tra concedente e livellario è stato giudicato *arbitrario*.

La Cassazione chiarisce che l'affrancazione non può essere equiparata all'espropriazione: mentre la seconda richiede un ristoro del valore perduto a causa di un atto d'imperio della Pubblica Amministrazione, la prima è l'esercizio di un diritto potestativo dell'enfiteuta volto a riunificare una proprietà già scissa *ab origine*. Rigettando le tesi dell'IDSC sulla vocazione edificatoria dei fondi, la Corte ristabilisce che il valore di mercato non è, e non deve essere, il termine di riferimento per il riscatto rurale.

8. IL RIGORE FORMALE: FORMA SCRITTA "AD SUBSTANTIAM" E TRASCRIZIONE

Uno dei nuclei fondamentali della sentenza n. 1753/2025 risiede nella riaffermazione della natura reale del rapporto enfiteutico e delle conseguenti ricadute sul piano della forma contrattuale. La Suprema Corte chiarisce che l'affrancazione, determinando il trasferimento della proprietà o, più correttamente, la riunificazione del dominio utile con quello diretto, rientra nel perimetro applicativo dell'**articolo 1350 del Codice Civile**, che impone la **forma scritta ad substantiam** per gli atti traslativi o modificativi di diritti reali immobiliari.

Tuttavia, il formalismo richiesto non si esaurisce nella mera scrittura privata. Il Collegio richiama con precisione l'**art. 15 della Legge n. 998/1925**, norma che impone la **trascrizione** nei registri immobiliari dell'atto di determinazione del capitale affrancatorio stipulato tra il concedente e l'affrancante. Tale obbligo di pubblicità non ha solo finalità di opponibilità ai terzi, ma rappresenta un requisito strutturale del procedimento di affrancazione volontaria.

La Corte osserva che, sebbene il Regio Decreto n. 426/1926 sia stato abrogato, la disciplina della Legge n. 998/1925 resta integra nel richiedere che la convenzione tra le parti assuma una veste solenne idonea alla trascrizione. In assenza di tale

formalismo, qualsiasi intesa — pur documentata da scambi epistolari o moduli interni — rimane priva di efficacia nel procedimento giudiziale di affrancazione, obbligando il giudice a determinare l'indennizzo secondo i criteri legali.

9. L'INEFFICACIA DEGLI ACCORDI STRAGIUDIZIALI INCOMPLETI E LA NATURA DELLA "COUTILITÀ"

Il caso esaminato dalla Cassazione offre uno spunto di analisi particolarmente interessante riguardo alla gestione dei rapporti plurisoggettivi di enfiteusi. La pretesa dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di far valere un accordo del 2013 è naufragata non solo per ragioni formali, ma anche per un difetto di soggettività negoziale. L'accordo era stato infatti sottoscritto da uno solo dei **coutilisti** contitolari del livello.

La Corte d'Appello, con statuizione validata dalla Cassazione, ha evidenziato che la proposta di affrancazione sottoscritta da un solo utilista non può costituire una valida pattuizione del capitale, qualora esistano altri contitolari del diritto che non abbiano espresso il proprio consenso. L'affrancazione promossa da uno solo dei livellari sulla totalità del fondo è un potere riconosciuto dall'**art. 971 c.c.**, ma richiede che l'affrancante si faccia carico dell'intero onere economico verso il concedente, subentrando poi nei diritti di quest'ultimo verso gli altri coutilisti.

Nel caso di specie, mancava la prova scritta di un accordo che coinvolgesse sia l'intero ente concedente sia la totalità dei livellari, rendendo la scrittura prodotta dall'IDSC una mera proposta unilaterale priva di valore contrattuale. Nemmeno il versamento di acconti è stato ritenuto idoneo a perfezionare l'accordo: la Cassazione ha respinto la tesi del *"comportamento concludente"*, sottolineando che l'effetto dell'affrancazione si produce esclusivamente con il pagamento integrale del capitale affrancatorio pattuito o giudizialmente determinato. Fino a quel momento, il rapporto rimane regolato dalle norme sull'enfiteusi, e ogni parziale dazione di denaro non può essere interpretata come rinuncia del livellario ai criteri legali di calcolo.

10. LA VALENZA DELLA DICHIARAZIONE DI SCIENZA E IL VALORE CONFESSORIO NEL PROCESSO DI AFFRANCO

Un aspetto di particolare interesse processualistico affrontato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 1753/2025 riguarda la qualificazione giuridica delle dichiarazioni rese dai livellari nelle fasi stragiudiziali. L'Istituto Diocesano (IDSC) aveva infatti tentato di attribuire **valore confessorio** alla proposta di affrancazione sottoscritta da uno dei coutilisti nel 2013, sostenendo che l'indicazione di un prezzo superiore a quello risultante dall'applicazione dei parametri legali costituisse un'ammissione della congruità di tale cifra o, quanto meno, della natura non agricola del fondo.

La Cassazione, avallando il ragionamento espresso dalla Corte d'Appello, ha chiarito che tale dichiarazione non può essere qualificata come confessione ai sensi dell'**art. 2730 c.c.**. La confessione ha per oggetto *fatti* sfavorevoli al dichiarante e favorevoli all'altra parte. Nel caso in esame, invece, l'indicazione di un capitale di affranco superiore ai parametri catastali riguarda una *grandezza economica* che deve essere determinata secondo criteri normativi cogenti e non è nella disponibilità delle parti attraverso una mera **dichiarazione di scienza**.

La Corte specifica che l'opinione o l'offerta di un livellario su quanto sia dovuto al concedente non integra l'ammissione di un fatto storico, ma rappresenta una valutazione su un valore che la legge sottrae alla libera determinazione negoziale nel momento in cui viene attivata la procedura giudiziale di affrancazione. Inoltre, trattandosi di una grandezza calcolata *per relationem* rispetto a parametri oggettivi, la "verità" del dato economico risiede nell'applicazione della norma e non nella volontà dichiarativa del singolo utilista.

11. IL RIGETTO DEI MOLTIPLICATORI RISARCITORI: LE LEGGI N. 221/2012 E N. 208/2015

Un altro nodo fondamentale del ricorso riguardava la richiesta dell'IDSC di applicare al capitale affrancatorio i coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge n. 221/2012 e dalla Legge n. 208/2015. L'ente ricorrente sosteneva che tali normative avessero introdotto criteri di rivalutazione più onerosi per i canoni e le prestazioni fondiarie, necessari per preservare il valore reale del credito del concedente a fronte dell'evoluzione del mercato.

La risposta della Suprema Corte è stata negativa: tali moltiplicatori non trovano applicazione in sede di determinazione del capitale per le enfiteusi rurali. Il motivo risiede nella natura stessa della somma dovuta, che la Corte qualifica come indennitaria e non risarcitoria. La distinzione è dogmaticamente profonda: il risarcimento mira a ristorare un danno da illecito o da inadempimento, mentre l'indennizzo è una prestazione pecuniaria volta a compensare il sacrificio di un diritto ammesso dall'ordinamento per fini superiori.

Poiché l'affrancazione costituisce l'esercizio di un diritto potestativo lecito, finalizzato a una funzione sociale, il concedente ha diritto a un *serio ristoro* ma non a una protezione integrale della propria pretesa economica contro ogni fluttuazione, né a un meccanismo di rivalutazione che ne trasformi la natura da debito di valuta a **debito di valore**. L'applicazione dei **moltiplicatori risarcitori** invocati finirebbe per trasformare il riscatto in un onere eccessivo, snaturando la *ratio* della legislazione agraria speciale.

12. L'IRRILEVANZA DELLA VOCAZIONE EDIFICATORIA NELLA DETERMINAZIONE DEL CAPITALE

Uno dei punti di maggior frizione nel contenzioso tra enti concedenti e livellari riguarda la pretesa di calcolare l'indennizzo sulla base della destinazione urbanistica del suolo. Nel caso esaminato dalla sentenza n. 1753/2025, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (IDSC) ha tentato di scardinare il criterio catastale sostenendo che il fondo oggetto di causa avesse ormai assunto una **vocazione edificatoria** e non più agricola, richiedendo conseguentemente una stima basata sul valore venale del bene.

La Suprema Corte ha tuttavia ribadito che, in materia di enfiteusi rurale, la natura edificatoria del terreno — pur rilevante sul diverso piano della disciplina dei titoli edilizi e della conformità urbanistica dei suoli — non abilita automaticamente il concedente a richiedere il valore di mercato. La ragione risiede nel fatto che il canone enfiteutico — e di riflesso il capitale necessario per l'affrancazione — deve essere rapportato alla qualifica e alla classe catastale del fondo.

Come già chiarito dalla Corte Costituzionale, il riferimento al **reddito imponibile** non è illegittimo, poiché rappresenta un mezzo orientativo idoneo a garantire una corrispondenza con la realtà economica senza dover rincorrere le prospettive di valorizzazione speculativa del suolo. La Cassazione sottolinea che il tentativo di invocare il valore venale per i suoli edificabili equivarrebbe a trasformare il riscatto in una transazione immobiliare ordinaria, frustrando la finalità sociale dell'istituto che mira a favorire l'acquisto della piena proprietà da parte di chi ne ha il godimento utile.

13. LA DISTINZIONE TRA AFFRANCAZIONE ED ESPROPRIAZIONE: IL FILTRO DELLA CEDU

La questione del "giusto equilibrio" tra interesse pubblico e tutela della proprietà privata richiama necessariamente i principi enunciati dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (**CEDU**). Gli enti concedenti hanno spesso invocato l'**art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione**, sostenendo che un indennizzo basato su valori catastali (pur rivalutati) costituisse una violazione del diritto al rispetto dei propri beni.

Tuttavia, la giurisprudenza costituzionale e di legittimità ha operato una distinzione netta: l'affrancazione non è un'espropriazione. Mentre l'esproprio è un atto d'imperio che sottrae un bene a un soggetto per fini di pubblica utilità, l'affrancazione è l'esercizio di un diritto potestativo privato volto a risolvere una situazione di scissione del dominio.

La Corte Costituzionale ha precisato che è arbitrario equiparare le due fattispecie, poiché nell'affrancazione il concedente ha già goduto dei canoni nel tempo e l'acquisto del dominio utile da parte dell'enfiteuta è un processo ammesso dal legislatore per favorire l'attività produttiva sulla terra. Anche la richiamata sentenza n. 181/2011 della Consulta [6], pur introducendo il valore venale come riferimento per l'esproprio dei suoli non coltivati, non ha scardinato il sistema dell'affrancazione.

La Cassazione n. 1753/2025 conferma che il giusto equilibrio richiesto dalla CEDU è rispettato se l'indennizzo non è irrisorio. L'adeguamento ISTAT e la rivalutazione *ex lege* del reddito dominicale assicurano quel "serio ristoro" che soddisfa i requisiti di equità senza dover eguagliare il valore di mercato, che renderebbe il diritto di riscatto un istituto puramente teorico e inaccessibile.

14. IMPLICAZIONI DELLA MANCATA TRASCRIZIONE SULLA CIRCOLAZIONE DEL BENE

Il rigore formale imposto dalla sentenza n. 1753/2025 in merito alla trascrizione dell'atto di affrancazione non risponde soltanto a una logica di validità interna dell'accordo, ma si pone come presidio fondamentale per la certezza dei traffici giuridici. La Suprema Corte chiarisce che l'affrancazione, determinando il consolidamento della proprietà in capo all'utilista, deve risultare dai registri immobiliari per essere opponibile ai terzi e per consentire una corretta continuità delle trascrizioni **ex art. 2650 c.c.**.

Una delle criticità maggiori emerse nel caso di specie riguarda l'inefficacia di accordi stragiudiziali non trascritti a fronte di un successivo procedimento giudiziale di affrancazione. Se il negozio di affranco non viene pubblicizzato, il fondo continua a risultare gravato dal livello o dall'enfiteusi nelle ispezioni ipotecarie, esponendo l'acquirente del bene al rischio di dover corrispondere canoni o capitali di riscatto già teoricamente "estinti" per via privata ma non risultanti dai pubblici registri.

La Cassazione sottolinea come l'affrancazione sia un'operazione che incide sulla natura reale del bene: la mancanza di trascrizione impedisce che l'effetto traslativo (o di consolidamento) si cristallizzi nella sfera giuridica dell'immobile, rendendo la scrittura privata un mero atto obbligatorio tra le parti, inidoneo a scardinare il regime catastale e tavolare del fondo (in coerenza con il generale principio di rigore formale e conformità catastale nella circolazione dei diritti reali immobiliari).

15. LA VERIFICA DI ESTINZIONE "OPE LEGIS" EX L. 222/1985 PER I CANONI IRRISORI

Un profilo tecnico di estremo rilievo per il professionista, spesso intrecciato con le domande di affrancazione, riguarda l'**estinzione automatica** del rapporto enfiteutico prevista dall'**art. 60 della Legge 20 maggio 1985, n. 222**. Tale norma dispone l'estinzione di diritto, alla data del 1° gennaio 1987, dei rapporti enfiteutici e dei livelli per i quali il Fondo Edifici di Culto (FEC) abbia diritto di riscuotere canoni di ammontare non superiore a 60.000 lire annue.

La giurisprudenza e la prassi amministrativa hanno chiarito che tale estinzione opera *"ope legis"*, ovvero indipendentemente dalla volontà delle parti o da un atto negoziale. L'accertamento di tale condizione risolutiva ha natura dichiarativa e non costitutiva: l'ufficio competente deve limitarsi a verificare se, alla data del 1987, il canone rientrasse nella soglia di "irrisorietà" fissata dal legislatore.

Nel caso in cui tale condizione sia soddisfatta, il rapporto deve ritenersi estinto senza alcun onere per il debitore, e l'utilista può richiedere la cancellazione della formalità senza dover procedere al versamento di alcun capitale affrancatorio. Come evidenziato nel Parere del Consiglio di Stato n. 1278/2014, questa norma ha inteso operare una "pulizia" dei registri da pesi fondiari il cui costo di gestione amministrativa superava il beneficio economico per l'ente concedente, consolidando la proprietà in capo al possessore senza necessità di indennizzo. La sentenza n. 1753/2025, pur concentrandosi su canoni superiori a tale soglia, ribadisce indirettamente che l'accertamento istruttorio sulla persistenza del livello è il presupposto indefettibile di ogni pronuncia di affrancazione.

16. L'ONERE DELLA PROVA SULLA PERSISTENZA DEL LIVELLO E LA PROVA DELLA PROPRIETÀ

Nella dinamica processuale che caratterizza i giudizi di affrancazione, la ripartizione dell'**onere della prova** assume un ruolo determinante, spesso condizionato dalla secolare stratificazione dei titoli di provenienza. La sentenza n. 1753/2025 evidenzia come, nel caso di specie, la posizione degli utilisti fosse corroborata da atti notarili risalenti (atto del 1967) e da successioni ereditarie che attestavano il possesso del dominio utile del fondo.

In via generale, spetta al soggetto che si afferma concedente (**direttario**) fornire la prova rigorosa della persistenza del rapporto di livello, non essendo sufficiente la mera appostazione del peso nelle visure catastali, le quali, come noto, non hanno valore probatorio pieno in ordine alla titolarità dei diritti reali. Il concedente deve dimostrare l'esistenza di un titolo costitutivo valido o, in alternativa, il riconoscimento del livello da parte dell'utilista (attraverso il pagamento dei canoni o atti di ricognizione).

Di contro, l'utilista che intenda opporsi alla pretesa del direttario può eccepire l'estinzione del rapporto per non uso ultraventennale (qualora si tratti di prestazioni fondiarie perpetue non enfiteutiche) o il compimento dell'usucapione del dominio diretto (c.d. *usucapio libertatis*), sebbene tale ultima ipotesi richieda la prova rigorosa di un'interversione del possesso. La Cassazione sottolinea che la procedura di affrancazione giudiziale, pur avendo natura sommaria in prima fase, non esime le parti dal rispetto del principio dell'onere probatorio in sede di opposizione, specialmente quando si discuta della natura rurale o edificatoria del bene ai fini della quantificazione.

17. LA NATURA GIURIDICA DEL CANONE E LA PRESCRIZIONE DEI RATEI ARRETRATI

Un ulteriore profilo di complessità attiene alla qualificazione del canone enfiteutico, sospeso tra la natura di **onere reale** e quella di **obbligazione propter rem**. Tale distinzione non è meramente accademica, ma incide direttamente sul regime della prescrizione delle prestazioni non corrisposte.

Nel caso analizzato dalla Suprema Corte, l'ente concedente lamentava il mancato pagamento di prestazioni coloniche per gli ultimi cinque anni, quantificandole in circa 1.900 euro. La giurisprudenza consolidata distingue tra il diritto al canone (inteso come potestà del concedente legata al dominio diretto) e i singoli ratei annuali. Mentre il diritto alla riscossione del canone è imprescrittibile finché persiste il rapporto di enfiteusi, le singole annualità scadute sono soggette alla **prescrizione breve quinquennale** ai sensi dell'**art. 2948, n. 4, del Codice Civile**.

La sentenza n. 1753/2025 conferma l'inammissibilità della domanda di condanna al pagamento dei canoni scaduti all'interno del giudizio di opposizione all'affrancazione, qualora tale domanda non sia stata ritualmente introdotta o qualora il concedente abbia ammesso di voler procedere in separata sede. Inoltre, va sottolineato che il canone enfiteutico è incedibile e non può essere oggetto di compensazione con eventuali miglioramenti apportati dall'utilista se non nei limiti previsti dagli artt. 971 e 975 c.c. La Cassazione chiarisce che il capitale di affrancazione è una somma autonoma

rispetto ai canoni arretrati: il pagamento di questi ultimi costituisce un'obbligazione pecuniaria distinta che non interferisce con il calcolo del capitale di riscatto, il quale deve restare ancorato ai parametri legali oggettivi per non trasformarsi in una sanzione impropria a carico dell'affrancante.

18. LA DIALETTICA TRA DIRITTO PUBBLICO E PRIVATO: IL CASO DEL FONDO EDIFICI DI CULTO

Un elemento di centrale importanza per comprendere l'origine del dissidio risolto dalla sentenza n. 1753/2025 risiede nella distinzione tra la gestione dei livelli facenti capo a soggetti privati (o enti ecclesiastici che agiscono *iure privatorum*) e quelli appartenenti al **Fondo Edifici di Culto** (FEC). L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero ha fondato gran parte della propria strategia difensiva sul parere n. 1278 reso dal Consiglio di Stato in sede consultiva il 17 aprile 2014. Tale parere, tuttavia, era stato reso su richiesta del Ministero dell'Interno specificamente per disciplinare i beni del FEC, un ente pubblico dotato di una personalità giuridica peculiare e disciplinato dalla L. n. 222/1985.

La Suprema Corte sottolinea che l'estensione analogica di tali conclusioni ai rapporti puramente privatistici costituisce un errore di prospettiva dogmatica. Il Consiglio di Stato, nell'esaminare la determinazione dei canoni e dei capitali di affranco per il patrimonio del FEC, si era trovato a gestire fattispecie in cui il dominio diretto era stato oggetto di espropriazione per pubblica utilità. In quel contesto, la determinazione dell'indennità spettante all'ente pubblico non poteva che seguire le regole proprie dell'esproprio, orientate verso il valore venale del bene.

Diversamente, nell'ordinario riscatto enfiteutico tra privati, non si verifica alcuna ablazione coattiva della proprietà per fini di utilità pubblica, bensì l'estinzione di un onere reale su istanza dell'utilista. La Cassazione ribadisce che la natura pubblica del concedente o la destinazione dei proventi a fini di culto non mutano la sostanza civilistica del rapporto di livello, che resta ancorato ai parametri legali catastali e non a quelli della stima di mercato.

19. L'IMPATTO DELLE CIRCOLARI AMMINISTRATIVE SULLA PRASSI TECNICA

Il richiamo al parere del Consiglio di Stato aveva innescato una significativa produzione di istruzioni operative da parte dell'**Agenzia delle Entrate** e dell'Agenzia del Territorio, come la Circolare n. 2014/125201 e la precedente nota prot. n. 29104 del 2011. Questi documenti avevano suggerito agli uffici provinciali di procedere a stime basate sulla *reale consistenza del terreno*, invitando a considerare la natura edificabile del fondo per evitare che l'ente pubblico subisse un pregiudizio economico eccessivo.

Tale indirizzo amministrativo ha alimentato per anni un contenzioso diffuso, inducendo molti enti concedenti a ritenere illegittimi i conteggi basati sulla mera rendita dominicale aggiornata. La Cassazione n. 1753/2025 interviene a smentire tale automatismo, chiarendo che le **circolari ministeriali**, pur avendo valore interno per gli uffici che amministrano il patrimonio pubblico, non possono in alcun modo derogare alle norme di legge né alle interpretazioni della Corte Costituzionale in materia di enfiteusi rurale.

Il Collegio osserva che le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, laddove spingono verso l'equiparazione tra affrancazione ed esproprio, urtano irrimediabilmente contro i principi di equità e ragionevolezza che devono governare l'accesso alla proprietà rurale. Ne consegue che il calcolo del capitale deve restare immune dalle fluttuazioni dei prezzi correnti di mercato, trovando nel sistema catastale e nell'**adeguamento ISTAT** l'unico baricentro di legittimità riconosciuto dall'ordinamento.

20. IL REGIME DELLE SPESE E LA RESPONSABILITÀ PROCESSUALE EX ART. 91 C.P.C.

Un profilo di chiusura, ma non per questo meno rilevante sotto l'aspetto professionale, attiene al regolamento delle spese di lite, che nella sentenza n. 1753/2025 ha visto la piena applicazione del **principio della soccombenza**. L'Istituto Diocesano (IDSC) ha tentato di contestare la condanna alle spese subìta nei gradi precedenti, adducendo tra le varie motivazioni l'esistenza di decisioni discordanti adottate dallo stesso Tribunale di Locri su questioni analoghe.

La Suprema Corte ha tuttavia respinto tale doglianza, ricordando che la liquidazione delle spese processuali rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, con l'unico limite di non superare i massimi tariffari o di non scendere sotto i minimi inderogabili laddove previsti. In particolare, la Cassazione ha chiarito che non esiste un diritto della parte soccombente alla liquidazione dei minimi tariffari; al contrario, la condanna segue il dato oggettivo dell'esito del giudizio ex **art. 91 c.p.c.**.

La presenza di contrasti giurisprudenziali a livello locale può, in astratto, giustificare la compensazione delle spese ai sensi dell'**art. 92 c.p.c.**, ma tale facoltà è riservata al prudente apprezzamento del magistrato e non può essere sindacata in sede di legittimità se adeguatamente motivata. La condanna dell'Istituto anche nel giudizio di Cassazione, con distrazione in favore dei **legali antistatari**, sottolinea il rigore con cui la Corte intende scoraggiare ricorsi fondati su tesi già ampiamente smentite dai consolidati principi di diritto in materia di enfiteusi rurale.

21. DISAMINA ANALITICA DEI NOVE MOTIVI DI RICORSO: TRA INAMMISSIBILITÀ E INFONDATEZZA

L'esame della motivazione della sentenza n. 1753/2025 permette di mappare i tentativi argomentativi profusi dalla difesa dell'ente concedente per scardinare i parametri legali dell'indennizzo. Il ricorso si articolava su nove motivi, molti dei quali dichiarati inammissibili per l'improprio richiamo al vizio di motivazione ex **art. 360 n. 5 c.p.c.** o perché volti a ottenere una diversa ricostruzione dei fatti, preclusa in sede di legittimità.

Il tema dell'accordo e della forma (Motivi 1, 2, 4 e 5): La Corte ha smontato la tesi della conclusione di un accordo per comportamento concludente o ex art. 1333 c.c., ribadendo che la determinazione del capitale affrancatorio richiede la forma scritta *"ad substantiam"* e la trascrizione, requisiti non surrogabili dal versamento di acconti o dalla sottoscrizione di moduli parziali.

La pluralità di utilisti (Motivo 3): È stato chiarito che la proposta sottoscritta da uno solo dei coutilisti non può vincolare la determinazione dell'indennizzo per l'intero fondo se non è seguita da un atto formale che coinvolga tutti i titolari del diritto reale.

La natura del fondo e il criterio del valore venale (Motivo 7): La Cassazione ha rigettato fermamente la richiesta di disporre una CTU per stimare il valore di mercato del terreno, definendo tale accertamento irrilevante ai fini del riscatto rurale, che deve restare ancorato al reddito dominicale.

I moltiplicatori di legge (Motivo 8): Il Collegio ha escluso l'applicabilità delle leggi n. 221/2012 e n. 208/2015, confermando che tali norme non incidono sul calcolo del capitale di affrancazione, che mantiene natura indennitaria e non risarcitoria.

L'intero impianto della decisione dimostra come la Cassazione abbia inteso "blindare" l'interpretazione dei criteri legali, impedendo che le oscillazioni interpretative sorte attorno alla giurisprudenza della Consulta o del Consiglio di Stato potessero tradursi in un'incertezza applicativa a danno del diritto di affranco.

22. IL BILANCIAMENTO TRA L'ART. 42 E L'ART. 44 COST.: IL PRINCIPIO DEL "FAVOR PRO ENFITEUTA"

La disciplina dell'enfiteusi e del livello, così come interpretata dalla sentenza n. 1753/2025, non può essere compresa se non attraverso il prisma del bilanciamento tra la tutela della proprietà privata (**art. 42 Cost.**) e la promozione della razionale gestione del suolo (**art. 44 Cost.**). Il sistema normativo italiano è storicamente improntato a un marcato *favor pro enfiteuta*, giustificato dalla necessità di favorire l'accesso alla proprietà rurale da parte di chi effettivamente lavora la terra, eliminando quelle forme di proprietà "inerte" o meramente parassitaria rappresentate dal dominio diretto.

Come sottolineato dalla Corte Costituzionale, l'enfiteusi risponde a un'esigenza di dinamismo economico che il legislatore intende proteggere rendendo l'affrancazione un **diritto potestativo** quasi assoluto. Il sacrificio imposto al concedente, pur dovendo rispettare il canone del "serio ristoro", è subordinato alla finalità superiore della riunificazione del dominio in capo all'utilista. La Cassazione n. 1753/2025 ribadisce che la stabilità dei parametri legali serve proprio a garantire che tale finalità non venga vanificata da pretese economiche eccessive, tipiche delle stime di mercato, che finirebbero per cristallizzare situazioni di dominio scisso ormai incompatibili con la funzione sociale del bene.

23. GUIDA OPERATIVA PER IL PROFESSIONISTA: CHECKLIST PER L'ISTRUTTORIA E IL CALCOLO

Alla luce della sentenza in commento e della stratificazione normativa analizzata, il professionista che si accinge a gestire una pratica di affrancazione deve seguire un iter istruttorio rigoroso per evitare le decadenze o le inefficacie riscontrate nel caso dell'Istituto Diocesano.

- **Ricerca Storico-Titolo**: È fondamentale recuperare l'atto costitutivo del livello o l'ultimo atto di ricognizione. In carenza di titoli, occorre verificare se l'utilista abbia effettuato versamenti di canoni che integrino un riconoscimento del debito.
- **Verifica Estinzione "Ope Legis"**: Prima di procedere all'affrancazione, va verificato se il canone annuo alla data del 1° gennaio 1987 fosse inferiore alle 60.000 lire. In tal caso, si può procedere alla richiesta di cancellazione per estinzione automatica ex L. 222/1985.
- **Calcolo del Capitale**:
    - Individuazione della Rendita Dominicale catastale (RD).
    - Applicazione della rivalutazione dell'80% ex L. 662/1996 (RD x 1,80).
    - Adeguamento secondo gli indici ISTAT FOI dal 1998 alla data della domanda.
    - Moltiplicazione del canone così attualizzato per 15 annualità.
- **Atto di Affrancazione**: Se si procede in via stragiudiziale, l'accordo deve essere redatto per iscritto, sottoscritto da tutti i concedenti e tutti i livellari, e deve essere obbligatoriamente trascritto.
- **Procedura Giudiziale**: In caso di disaccordo sul prezzo, l'utilista può attivare la procedura speciale agraria. Il giudice determinerà il capitale sulla base dei parametri legali, rigettando eventuali richieste di CTU basate sul valore venale.

24. CONCLUSIONI: IL DESTINO DELL'ENFITEUSI RURALE NEL DIRITTO CONTEMPORANEO

La sentenza della Cassazione n. 1753/2025 mette la parola fine a una lunga stagione di incertezza, riconducendo il riscatto dei livelli nel solco di una legalità formale e sostanziale che non ammette scorciatoie venali. Il ritorno al rigore catastale rappresenta l'unica via per garantire la certezza dei titoli di proprietà in un mercato immobiliare ancora gravato da migliaia di oneri reali di difficile gestione.

L'affrancazione si conferma uno strumento di libertà e di efficienza economica: liberando il fondo dal peso del dominio diretto, essa ne consente la piena valorizzazione e circolazione, sottraendolo alle pastoie di una gestione amministrativa che, spesso, costa al concedente più di quanto renda in termini di canoni. Per i professionisti del diritto, la pronuncia del 2025 costituisce il vademecum definitivo per la bonifica dei patrimoni immobiliari, ricordando che, nel bilanciamento tra le ragioni della storia e quelle dell'economia moderna, la legge privilegia la stabilità e la fruibilità della terra in capo a chi ne detiene il possesso utile.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Costituzione della Repubblica Italiana, artt. 42 e 44**
- **Codice Civile, artt. 971, 975, 1333, 1350, 2650, 2730 e 2948**
- **Codice di Procedura Civile, artt. 91, 92 e 360**
- **Legge 22 luglio 1966, n. 607, art. 1**
- **Legge 18 dicembre 1970, n. 1138**
- **Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 50**
- **Legge 11 giugno 1925, n. 998, art. 15**
- **Legge 20 maggio 1985, n. 222, art. 60**
- **Legge 17 dicembre 2012, n. 221**
- **Legge 28 dicembre 2015, n. 208**

Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali (CEDU), art. 1

Regio Decreto 11 marzo 1926, n. 426

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, Sentenza 24 gennaio 2025, n. 1753**
— La Suprema Corte riafferma la natura indennitaria del capitale di affrancazione dei livelli rurali, ancorandone la determinazione al reddito dominicale rivalutato ex lege n. 662/1996 e adeguato agli indici ISTAT FOI, con esclusione del valore venale edificatorio e dell'efficacia di pattuizioni stragiudiziali non trascritte.

2. **Corte Costituzionale, Sentenza 21 marzo 1969, n. 37**
— La Consulta dichiara la parziale illegittimità della L. n. 607/1966 per i rapporti sorti dopo il 28 ottobre 1941, censurando la dissociazione tra i valori catastali cristallizzati al 1939 e la realtà economica effettiva del fondo concesso in enfiteusi.

3. **Corte Costituzionale, Sentenza 18 luglio 1973, n. 145**
— Il giudice delle leggi precisa che il capitale di affrancazione delle enfiteusi urbane ed edificatorie deve assicurare un serio ristoro al concedente, individuando la soglia minima nei parametri indennitari stabiliti dalle leggi di riforma fondiaria.

4. **Corte Costituzionale, Sentenza 7 aprile 1988, n. 406**
— La pronuncia sancisce l'incostituzionalità del sistema di calcolo del canone e del capitale enfiteutico nella parte in cui non prevede un meccanismo di aggiornamento periodico idoneo a preservare una ragionevole approssimazione alla realtà economica.

5. **Corte Costituzionale, Sentenza 23 maggio 1997, n. 143**
— La Corte estende l'obbligo di aggiornamento periodico del parametro catastale anche alle enfiteusi costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, superando ogni residua disparità di trattamento lesiva del diritto dominicale del concedente.

6. **Corte Costituzionale, Sentenza 10 giugno 2011, n. 181**
— La sentenza dichiara l'illegittimità del criterio dei valori agricoli medi per l'indennità di espropriazione dei suoli non edificabili, restando invece estranea alla diversa disciplina civilistica del riscatto enfiteutico.

7. **Consiglio di Stato, Parere 17 aprile 2014, n. 1278**
— Parere consultivo reso sulla gestione patrimoniale dei livelli appartenenti al Fondo Edifici di Culto ex L. n. 222/1985, la cui estensione analogica ai rapporti enfiteutici interprivati è stata esclusa dalla giurisprudenza di legittimità.

FP

Federico Palumbo

AUTORE • METODO GIURIDICO

Avvocato del Foro di Roma

Si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.