

3 ottobre 2015 0:00

presenza di livello su terreno agricolo

sempre dalla successione di mio padre abbiamo ereditato terreno agricolo (utilizzato dai miei fratelli che sono imprenditori agricoli) sul quale esisteva un livello da parte del Comune di appartenenza.

premessa che noi non eravamo a conoscenza dell'esistenza di questo livello.

Nell'atto di acquisto stipulato nell'anno 1977 non veniva citato questo livello.

Di fatto il livello però esiste e lo abbiamo fatto verificare in catasto ed è precedente all'acquisto del terreno da parte di mio padre.

Il comune ci richiede ora il pagamento di un canone stabilito in euro 205 all'anno. E reclama il pagamento dei 5 anni precedenti...

Le mie questioni sono

1. Non essendo stato riportato in atto siamo tenuti a riconoscere l'esistenza di questo livello? Nell'atto viene riportato "La presente vendita si effettua a corpo con ogni inerente diritto, azione, ragione pertinenza e servitù sia attiva che passiva nulla escluso alla parte venditrice la quale dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà franco e libero da liti, ipoteche od altri vincoli, nonché trascrizioni pregiudizievoli, pesi, censi, livelli, usufrutti, affittanze ecc ecc ecc."

2. il canone fissato dal comune è corretto? trattandosi di terreno agricolo ci sembra un po' alto. Come si determina un canone per un livello?

3. possono chiedere gli ultimi 5 anni di canone?

In alternativa offrono l'affrancamento dal canone e abbiamo verificato che il costo per questo affrancamento consisterebbe in un esborso che al momento non possiamo sostenere.

grazie

Marina, da Laveno Mombello (VA)

Risposta:

1. il fatto che non sia menzionato nell'atto non rileva, in quanto si tratta di un diritto reale di un terzo enfiteuta (il Comune). La responsabilità è del venditore e del notaio che all'epoca hanno venduto il terreno a suo padre, sui quali avreste potuti rivalervi all'epoca per il danno o per la risoluzione del contratto (ormai sono passati troppi anni).

2. in realtà il canone è dovuto al proprietario e non all'enfiteuta. Quindi, semmai siete voi a dover riscuotere un canone. Immaginiamo che il canone richiesto dal Comune è per devolvere a voi l'utilizzo pieno del terreno, giusto? Il contratto di enfiteusi cosa prevede? In ogni caso, vi sono dei limiti massimi previsti da leggi speciali (veda la legge 607/1966 e la legge 1138/1970). Non è un calcolo semplice, le consigliamo di rivolgersi ad un commercialista o a un geometra.

3. sì, la prescrizione è infatti quinquennale.