

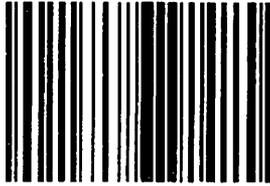


REGIONE TOSCANA
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare
Lega Toscana Salvini Premier

AOCRT Protocollo n. 0000941/23-01-2025



LEX 11
TOZ 1955

Alla cortese attenzione del
Presidente del Consiglio regionale
Dott. Antonio Mazzeo
SEDE

Mozione (ai sensi dell'art. 175 del Regolamento interno)

OGGETTO: in merito alla richiesta di pagamento dei canoni livellari

Il Consiglio regionale

Vista la Delibera del Direttore Generale della ASL Toscana Nord Ovest n. 1146 del 04/12/2024 ad oggetto "Atto di ricognizione dei livelli e dei diritti reali gravanti sugli immobili, di cui era concedente gli "Arcispedali di Santa Maria Nuova di Firenze", siti in Cascina di cui è titolare l'Azienda USL Toscana Nord Ovest. 1° stralcio".

Premesso che,

il "livello" è un contratto agrario che trova le sue radici nel mondo romano ma sviluppato principalmente nel Medioevo, e consisteva nella concessione di godimento di un terreno da parte di un proprietario "latifondista" in favore di un "beneficiario" con l'impegno a coltivarlo, migliorarlo e pagarne un canone;

nell'epoca più recente avviene che i "latifondisti" siano la Chiesa, un ente ecclesiastico, un nobile o un Comune, e nella loro veste di proprietari concedevano l'utilizzo di il terreno e/o un fabbricato rurale in modo temporaneo o perpetuo a fronte di un corrispettivo annuo (detto, appunto livello). Con l'evoluzione dell'istituto, il contratto tra le parti si trasforma in un diritto reale di godimento sul fondo, liberamente alienabile *inter vivos* o *mortis causa*, poiché il possessore divenuto proprietario è tenuto solamente alla prestazione del canone;

i "livelli" si individuano in 3 tipologie:

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.

Considerato che,

il 10 gennaio 2024 il quotidiano "Il Tirreno" pubblica un articolo dal titolo «Cascina, l'Asl chiede il pagamento dei livelli: salasso su 300 proprietà. Cosa sono e perché gli avvisi arriveranno anche in altri comuni», portando a conoscenza che la ASL Toscana Nord Ovest ha inviato a circa 300 proprietà una lettera con la quale richiede il pagamento dei livelli. Come riportato: "Sono circa 300 le proprietà che si trovano nel comune di Cascina e che sono finite nel "mirino" dell'Asl Toscana nord ovest, pronta a rivendicare l'esistenza del livello, cioè di un onere reale gravante sul bene rimasto "dormiente" per anni. Nel senso che nemmeno i proprietari ne erano a conoscenza. Ad accendere i riflettori sulle richieste di pagamento è un cittadino di Cascina. L'Asl Toscana nord ovest ha inviato lettere alle famiglie di Cascina, Pisa e dintorni chiedendo alle famiglie di pagare il canone livellare (una storia che risale al Granducato di Toscana)". In risposta la Direttrice Maria Letizia Casani: «L'Asl Toscana nord è titolare del diritto del concedente per circa trecento immobili (terreni, fabbricati) situati nel comune di Cascina e che derivano dai beni posseduti a suo tempo dall'ex Ospedale di Santa Maria Nuova di Firenze»;

negli anni l'istituto dei livelli viene equiparato all'istituto dell'enfiteusi, perciò è possibile che dall'esame dei certificati catastali, da visure ipotecarie o da un vecchio atto di provenienza, emerga la sussistenza dei "diritti e oneri reali". Benché questi diritti siano ormai caduti in disuso, seppur siano ancora esistenti, il livellario non ne paga da moltissimi anni il canone. Può capitare anche, sempre per la ragione del disuso, che negli atti notarili di compravendita non sia più stato riportato il diritto gravante;

prima di procedere ad una compravendita di un immobile e/o terreno vengono effettuati tutti gli accertamenti, da essi emerge l'insistenza di un livello (o spesso erroneamente riportato enfiteusi) sul bene oggetto dell'atto. In tal caso esistono due possibilità:

la prima è quella di estinguere il livello, modificando, conseguentemente, l'intestazione catastale. L'estinzione avviene per affrancazione ed è calcolata moltiplicando per 15 il canone annuale, fatta con procedura giudiziale. In tal modo, il bene oggetto di compravendita viene venduto libero da qualunque peso o vincolo di natura livellare. La seconda, poco diffusa nella prassi, è quella di vendere, comunque, il bene su cui grava il livello. Tale peso, infatti, non comporta l'inalienabilità del bene, il quale viene venduto 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.

Osservato che,

nella missiva inviata dalla Asl Toscana Nord Ovest viene richiesto il pagamento relativo "al canone livellario in corso oltre i cinque canoni pregressi maggiorati degli interessi legali in corso per la sussistenza di livello su/sugli immobili censiti [...] Le somme devono essere corrisposte entro 90 giorni";

la richiesta di pagamento inviata si basa sulla Delibera del Direttore Generale dell'Azienda UsI Toscana Nord Ovest n. 1146 del 4/12/2024. Tale delibera riporta: “- i beni di cui trattasi nella quasi totalità non presentano a livello catastale l'iscrizione del diritto del concedente; - pur vincolato dalla concessione d'uso in essere, alla titolarità di concedente corrisponde il titolo di proprietà del bene di cui le parti riconoscendone il diritto hanno la facoltà di richiederne l'affrancazione; - gli immobili di cui trattasi sono stati oggetto di visura catastale e aggiornamento rispetto agli identificativi trasmessi dalla Regione Toscana con D.G.R. n. 9457/87 con ricerca aggiornata dei debitori livellari”;

con la Delibera sopracitata la ASL Toscana Nord Ovest procede, “per le motivazioni in premessa esposte, alla ricognizione e accertamento dei diritti reali afferenti ai canoni enfiteutici, censi e livelli ed altre prestazioni in denaro o in derrate sugli immobili siti in Cascina (1° stralcio) di cui era concedente l' “Arcispedale di Santa Maria Nuova di Firenze”, trasferiti con D.G.R. n. 9457 del 12/10/1987 trasferiti dal patrimonio dell'Ente Ospedaliero ex Arcispedale di Santa Maria Nuova al Comune di Cascina con vincolo di destinazione di cui oggi è titolare l'Azienda USL Toscana Nord Ovest a seguito degli interventi richiamati in premessa”.

Preso atto che,

la Delibera n. 1146 riporta: “Di trasmettere copia del presente atto al Presidente della Giunta Regionale i fini dell'emanazione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale Toscana n. 77/2017 che prevede, con decreto del Presidente della Giunta regionale, il trasferimento a titolo gratuito al patrimonio delle aziende sanitarie dei beni immobili indisponibili con vincolo sanitario, di cui alla D.G.R. n. 9457 del 12/10/1987, secondo l'allegato a) in cui i beni risultano distintamente indicati per le singole categorie, con la specificazione del valore degli stessi, i riferimenti catastali, e l'indicazione dei debitori attuali dei canoni enfiteutici dei censi e livelli”;

alla data del 17/01/2025 non è ancora stato emesso il Decreto del Presidente della Giunta regionale per il trasferimento a titolo gratuito al patrimonio delle aziende sanitarie dei beni immobili indisponibili.

Evidenziato che,

come precedentemente esposto, in molti casi, in effetti del disuso dell'istituto, negli atti notarili non vengono riportati i diritti gravanti sui beni o, può accadere che il notaio non effettui tutti gli accertamenti prodromici all'atto necessari a garantire la libertà da vincoli (tali accertamenti sono obbligatori come riporta l'ordinanza n. 21775 della Suprema Corte di Cassazione, esonerandoli solo nei casi di urgenza; ma che comunque deve essere riportata una specifica clausola).

Tutto ciò premesso, considerato ed evidenziato,

Impegna il Presidente e la Giunta regionale

A farsi portavoce presso la ASL Toscana Nord Ovest affinché sospenda temporaneamente le riscossioni dei canoni, dando la possibilità ai proprietari di effettuare le ricerche necessarie per l'individualizzazione della presenza o meno del livello gravante;

qualora le ricerche evidenzino l'effettiva presenza del diritto reale gravante sul bene in possesso, di dare la possibilità di rateizzare l'importo dovuto in considerazione del fatto che nella maggior parte dei casi gli importi dei canoni risultano elevati (poiché tengono in considerazione anche il quinquennio precedente) e da versare entro i 90 giorni previsti dalla lettera di riscossione

Il Consigliere

Elena Meini
