

L. 11 giugno 1925, n. 998 ⁽¹⁾.**Conversione in legge del *R.D.L. 15 luglio 1923, n. 1717*, per la riforma delle disposizioni sulla affrancazione dei canoni, censi ed altre prestazioni perpetue ^{(2) (3)}.**

(1) Pubblicata nella Gazz. Uff. 26 giugno 1925, n. 147.

(2) Il testo del *R.D.L. 15 luglio 1923, n. 1717* è riportato in allegato alla legge di conversione.

(3) Il comma 1 dell'art. 1, *D.Lgs. 1° dicembre 2009, n. 179*, in combinato disposto con l'allegato 1 allo stesso decreto, ha ritenuto indispensabile la permanenza in vigore del presente provvedimento.

Articolo unico. - È convertito in legge il R.D. 15 luglio 1923, n. 1717, per la riforma delle vigenti disposizioni sulla affrancazione dei canoni, censi ed altre prestazioni perpetue, colle modificazioni risultanti dal testo seguente:

(commento di giurisprudenza)

1. I canoni enfiteutici, i censi e tutte le altre prestazioni perpetue di qualsiasi natura, possono essere affrancate da chi ne è debitore, nonostante patto, disposizione o legge in contrario salvo quanto è disposto nell'art. 14. Parimenti possono essere affrancati i canoni enfiteutici temporanei.

I predetti canoni ed altre prestazioni, quando consistono in una quota di prodotti naturali, possono sempre, a richiesta di chi vi ha diritto, essere ridotti a misura annua fissa.

L'affrancazione e la riduzione a misura fissa avranno luogo secondo le norme stabilite negli articoli seguenti, anche se l'obbligo delle prestazioni sia stato costituito anteriormente alla presente legge ⁽⁴⁾.

(4) Vedi gli artt. 2 e 3, *R.D.L. 7 febbraio 1926, n. 426*.

2. Agli effetti della presente legge, le prestazioni, di cui all'articolo precedente, qualora la perpetuità non ne sia dichiarata nei loro titoli o in documenti che ne tengano luogo, sono considerate perpetue:

1° se nei titoli o documenti medesimi non ne sia espressa la durata, né questa sia stata o possa essere altrimenti accertata;

2° se per legge, per consuetudine o per convenzione, possa riconoscersi obbligatoria la indeterminata rinnovazione del titolo costitutivo;

3° se siano state costituite almeno a terza generazione o per durata almeno di cento anni; purché, al momento dell'affrancazione, nel primo caso non sia ancora iniziata l'ultima generazione, e nell'altro la durata residuale sia superiore a trentatré anni.

3. Il prezzo di affrancazione si determina capitalizzando, sulla base dell'interesse legale, la somma dovuta per la prestazione in denaro, ovvero quella corrispondente al valore delle derrate, se in queste la prestazione consista.

La prestazione è determinata dal titolo o da equipollente documento: in mancanza, il capitale si determina sulla base delle prestazioni corrisposte nell'ultimo decennio anteriore alla affrancazione.

Sono salve le convenzioni con cui si sia stabilito il pagamento di un prezzo inferiore; e per le enfiteusi concesse a tempo determinato, e un eccedente i trent'anni, sono salve anche le convenzioni con cui si sia stabilito il pagamento di un prezzo maggiore, che non deve però nell'aumento eccedere il quarto del capitale determinato a norma dei comma precedenti ⁽⁵⁾.

(5) Vedi l'art. 4, R.D. 7 febbraio 1926, n. 426.

4. Se la prestazione consiste in una somma di denaro, la determinazione del corrispondente capitale ha luogo in base alla quantità numerica della somma stessa nella moneta legale corrente al momento della affrancazione, qualunque sia la specie della moneta prevista nel titolo o corrente al tempo della costituzione di questo.

Questa disposizione non si applica qualora, risultando dal titolo l'obbligo espresso del pagamento in una determinata specie di moneta, con questa o con ragguglio ad essa siansi fatti i pagamenti annuali senza interruzione negli ultimi cinque anni. In questo caso non avrà luogo l'aumento di cui all'art. 10 ⁽⁶⁾.

(6) Vedi l'art. 5, R.D. 7 febbraio 1926, n. 426.

5. Se la prestazione consiste in quantità fissa di derrate, la somma corrispondente, per la formazione del capitale, si determina nella media del valore delle prestazioni corrisposte nell'ultimo decennio.

Se invece consiste in una quota di derrate, per determinare la somma da capitalizzare nel modo suddetto, deve la quota stessa esser ridotta ad una misura annua fissa, corrispondente alla media delle quantità corrisposte nell'ultimo decennio.

6. Qualora la misura della prestazione sia stabilita non in modo eguale per tutta la sua durata, ma progressivo e decrescente, la somma da capitalizzare, la quantità fissa o la quota delle derrate si determina, rispettivamente, in base alla media delle somme, delle quantità e delle quote corrisposte nell'ultimo decennio, se si tratti di prestazione progressiva; in base alla media delle somme, delle quantità o delle quote che si dovrebbero corrispondere nel decennio successivo alla affrancazione, se si tratti di prestazione decrescente.

Nell'ultimo caso, però, la determinazione del valore delle derrate o della quantità di esse corrispondente alla quota della prestazione è fatta in base alla media del decennio precedente.

7. Per i canoni di carattere enfiteutico o in qualsiasi modo dipendenti da un fondo determinato, il valore delle derrate è accertato nella provincia dove è situato il fondo o la maggior parte di esso, e per le altre prestazioni nella provincia nella quale l'obbligazione deve essere eseguita.

All'uopo ogni camera di commercio pubblicherà annualmente, in base ai prezzi correnti nella rispettiva circoscrizione, la media decennale delle derrate più in uso. Per le altre il valore sarà fissato dal prefetto, su richiesta dell'interessato, previo parere della locale camera di commercio.

8. Il prezzo di affrancazione per tutte le prestazioni di cui all'art. 1, qualora ne siano creditori il demanio o qualunque altra amministrazione dello Stato, il fondo per il culto, gli economati generali dei benefizi vacanti, le province, i comuni ed ogni persona giuridica soggetta a tutela governativa, e l'obbligo della prestazione sia anteriore alla legge 22 giugno 1905, n. 268, è fissato nella somma corrispondente a quindici annualità, quando il valore della prestazione originaria, o di ciascuna delle parti in cui questa possa essersi divisa, non supera lire 50 annue.

Anche in tale caso è dovuto l'aumento di cui all'art. 10.

Restano ferme, in quanto siano applicabili, le facilitazioni concesse dalla legge 29 giugno 1893, n. 347 ⁽⁷⁾.

(7) Vedi artt. 7 e 9 R.D. 7 febbraio 1926, n. 426.

9. Il prezzo di affrancazione può essere pagato anche mediante titoli del debito pubblico consolidato al 5 per cento, calcolati però, al valore reale: tale sarà ritenuto quello risultante, nel sabato precedente al contratto o al deposito del prezzo, dalle liste

della borsa del luogo in cui deve eseguirsi il pagamento, ovvero, in mancanza, di quella del luogo più vicino.

10. Per le prestazioni in denaro, siano enfiteutiche o di qualunque altra natura, di cui l'obbligo sia sorto anteriormente al 1° gennaio 1919, l'affrancante, oltre il prezzo determinato in conformità degli articoli precedenti, deve pagare un supplemento pari alla quinta parte del prezzo medesimo.

D'altrettanto è aumentata la prestazione, qualora non sia affrancata; l'aumento decorre dal 21 agosto 1923. In tal caso il prezzo della eventuale successiva affrancazione è determinato sulla prestazione così aumentata senza ulteriori aumenti.

11. Nelle affrancazioni delle enfiteusi per le quali sia dovuto un laudemio, deve pagarsi al concedente, oltre al prezzo di affrancazione, una indennità, che, in mancanza di speciale pattuizione, è determinata nella metà del laudemio stesso nel caso di enfiteusi perpetua, e nei tre quarti nel caso di enfiteusi temporanea ⁽⁸⁾.

Qualora l'ammontare del laudemio debba essere determinato in relazione al valore dell'utile dominio sul fondo, questo valore sarà stabilito, in caso di disaccordo tra le parti, da un perito nominato dal Presidente del Tribunale, che giudicherà inappellabilmente come arbitro amichevole compositore.

(8) I laudemi di qualsiasi specie sono stati aboliti dall'art. 145 disp. att. c.c., il quale così recita:

145. Sono aboliti dal 28 ottobre 1941 i laudemi di qualsiasi specie, che per convenzione, per legge o per consuetudine siano dovuti nelle enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1866, ma il concedente può chiedere che il canone sia aumentato di una somma pari alla trentesima parte del laudemio.

Se il titolo costitutivo, la legge o la consuetudine prevedono il pagamento di più laudemi di specie diversa, si ha riguardo, agli effetti dell'aumento del canone, al laudemio di maggior importo.

Per la determinazione del laudemio si applica il secondo comma dell'*art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998*.

Al riguardo, il successivo art. 146 aggiunge:

146. Qualora il canone sia stato aumentato a norma dell'articolo precedente, non si aggiunge al prezzo di affrancazione l'indennità stabilita dal primo comma dell'*art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998*.

12. Qualora al concedente o al creditore siano riservati diritti di godimento o di uso, il prezzo di affrancazione, dovuto a norma dei precedenti articoli, è aumentato in corrispondenza del valore dei diritti che con l'affrancazione vengono a cessare.

Corrispondente aumento sarà pure dovuto quando il concedente o il creditore abbia acquistato diritti che aumentano in modo permanente il valore del fondo.

Il prezzo è invece diminuito quando il concedente o il creditore viene liberato con l'affrancazione da oneri, che, secondo la legge del tempo in cui fu costituito l'obbligo della prestazione, sarebbero stati a carico dell'enfiteuta o del debitore.

Gli stessi criteri saranno applicati per le commutazioni di cui all'art. 5.

13. Per le affrancazioni delle enfiteusi temporanee il prezzo da pagarsi al concedente può ricevere un congruo aumento, che, in mancanza di accordo fra le parti, è fissato dall'autorità giudiziaria, premessa la perizia del fondo e tenuto conto di ogni pregiudizio che il concedente stesso possa avere.

14. Nelle enfiteusi di fondi rustici le parti possono convenire la rinuncia al diritto di affrancazione per un tempo non superiore a cinquanta anni, se la superficie del fondo non sia maggiore di dieci ettari e concessionario ne sia il diretto coltivatore; non superiore a trent'anni in tutti gli altri casi.

Se è convenuta una durata maggiore, questa viene ridotta ai termini anzidetti.

Restano, per altro, in vigore le leggi speciali che consentono la rinuncia al diritto di affrancazione per un diverso periodo di tempo ⁽⁹⁾.

(9) Vedi, ora, però, l'art. 971 c.c. del 1942:

971. *Affrancazione.* - L'enfiteuta può affrancare il fondo dopo venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi.

Nell'atto costitutivo può essere stabilito un termine superiore ai venti anni, ma non eccedente i quarant'anni.

Anche quando nell'atto costitutivo non è indicato alcun termine, se in esso è prestabilito un piano di miglioramento, l'enfiteuta non può procedere all'affrancazione prima che i miglioramenti siano stati compiuti.

Se più sono gli enfiteuti, la affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. In questo caso l'affrancante subentra nei diritti del concedente verso gli altri enfiteuti, salva, a favore di questi, una riduzione proporzionale del canone.

Se più sono i concedenti, l'affrancazione può effettuarsi per la quota che spetta a ciascun concedente.

L'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale. Le modalità sono stabilite da leggi speciali.

15. Nella procedura di affrancazione dell'enfiteusi l'atto stipulato tra il concedente e l'affrancante, o, in mancanza di esso, la domanda giudiziale si dovrà trascrivere a norma degli articoli 1936 ⁽¹⁰⁾ e seguenti del codice civile. La sentenza deve essere annotata in margine della trascrizione della domanda giudiziale.

Prima della domanda giudiziale o qualora nel momento della trascrizione dell'atto stipulato tra le parti risultino iscrizioni ipotecarie sul diritto del concedente, l'affrancante dovrà depositare nella locale cassa dei depositi e prestiti il prezzo di affrancazione nella misura stabilita dalla presente legge.

Gli effetti giuridici dell'affrancazione rispetto ai terzi si avranno dalla data della trascrizione dell'atto stipulato tra le parti o dalla data della annotazione della sentenza. A tali formalità il conservatore delle ipoteche ⁽¹¹⁾ non potrà procedere, ove la parte che chiede la trascrizione o l'annotazione della sentenza non provi che sia stato eseguito il deposito a termine del precedente capoverso, oppure, in mancanza di iscrizioni ipotecarie, che sia stato effettuato il pagamento del prezzo di affrancazione ⁽¹²⁾.

(10) Ora, art. 2659 c.c. del 1942.

(11) Ora, conservatore dei registri immobiliari (c.c. del 1942).

(12) Vedi *art. 10 R.D. 7 febbraio 1926, n. 426*.

16. In caso di iscrizioni ipotecarie sul diritto del concedente, provvede alla ripartizione del prezzo depositato il pretore nella cui giurisdizione trovasi il fondo da affrancare o la maggior parte di esso, previa citazione delle parti e dei crediti ipotecari a cura del più diligente.

Qualora sorgano contestazioni, il pretore rimette le parti a udienza fissa avanti l'autorità giudiziaria competente.

17. Qualora il deposito sia stato fatto in seguito di domanda giudiziale di affrancazione, e non risultino iscrizioni ipotecarie, il deposito stesso sarà ritirato dal concedente mediante presentazione del decreto di svincolo emesso dal pretore, in base al certificato del conservatore delle ipoteche ⁽¹³⁾.

Se, al contrario, esistano iscrizioni ipotecarie, il deposito sarà svincolato dai creditori, mediante presentazione del provvedimento di ripartizione, di cui all'articolo precedente, e poi anche dal concedente per la eventuale eccedenza.

(13) Ora, conservatore dei registri immobiliari (c.c. del 1942).

18. Le spese di affrancazione sono a carico dell'affrancante, eccetto quelle che dipendono dal procedimento reso necessario dalle iscrizioni ipotecarie sul diritto del concedente, per le quali si procede a' termini degli articoli 370 e seguenti del codice di procedura civile ⁽¹⁴⁾.

(14) Ora, artt. 91, 92 e 96 c.p.c. del 1942.

19. Se la prestazione non supera il valore di lire 10, gli atti dell'affrancazione, sia in via giudiziaria che contrattuale, sono esenti dalle tasse di bollo, di registro, ipotecarie e di voltura catastale.

Se la prestazione supera il valore di lire 10, ma non di lire 100, gli atti medesimi sono soggetti alla metà delle tasse di bollo, di registro, ipotecarie e di voltura catastale.

Nei casi sopra indicati, gli onorari o compensi dovuti al notaio o altro pubblico ufficiale che presti la sua opera negli atti di affrancazione sono ridotti nel primo caso ad un quarto, nell'altro alla metà di quelli stabiliti dalle rispettive tariffe.

20. Il governo del re è autorizzato ad emanare le disposizioni transitorie e ogni altra disposizione occorrente per l'attuazione della presente legge, nonché a coordinare la medesima con le altre leggi vigenti.

21. La presente legge entrerà in vigore nel giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.