



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

Al Geom. Giovanni Romio

in qualità di C.T.U.

Pec: giovanni.antonio.romio@geopec.it

E, p.c.

All' Avv. Luca Minisci

in qualità di Custode Giudiziario

Pec: luca.minisci@pec.giuffre.it

OGGETTO: Tribunale di Castrovillari - Procedura esecutiva n. 94/2022 R.G.E. - 3R SRL+1/ [REDACTED] - Terreni siti nel Comune di Corigliano-Rossano - sez. A - Foglio di mappa 47, particella 121

La presente nota è stata redatta dallo scrivente ufficio per dare seguito e riscontro a quanto registrato nel Verbale redatto nell'Ufficio Patrimonio del Comune di Corigliano-Rossano il giorno 19 del mese di giugno alle ore 10,00 ed assunto al protocollo dello stesso comune al n. 83929 e nel quale il C.T.U. Geom. G. Romio ha formulato n. 3 richieste relative a quanto dal Giudice dell'Esecuzione richiestogli:

- **punto 1** “verificare la completezza della documentazione trasmessa al fine di inquadrare gli oneri di affrancazione relativi ad un canone demaniale di natura enfiteutica gravata sull'immobile oggetto di procedura”;

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

- **punto 2** *“individuazione del canone originario definito con la Conciliazione di cui al R.D. 1895 del quale si chiede al Comune di ricevere copia per la procedura”;*
- **punto 3** – *“Individuazione del metodo di calcolo in funzione della determinazione del C.T.U. che prevede alla base della procedura l’aggiornamento del canone demaniale nonché l’aggiunta delle 5 ultime annualità”.*

Come espressamente riportato nel citato verbale l’Ufficio comunicava che *“circa l’individuazione del metodo di calcolo e dell’iter procedurale ci si riserva di esplicitare alla conclusione della interlocuzione tra il Comune di Corigliano-Rossano e gli uffici della Regione Calabria circa l’ambito di competenze amministrative”.*

Con protocollo n. 79185 del 07.07.2026 il Comune di Corigliano-Rossano ha inviato a mezzo pec una nota alla Regione Calabria Dipartimento Agricoltura, Aree Interne e Politiche di Connessione Territoriale Settore 1 - Coordinamento delle Attività Dipartimentali, Usi Civici Biodiversità, Controlli Feampa avente ad Oggetto: *“Chiarimento collaborativo su Iter Procedurale ed Ambiti di Competenze in materia di Accertamento Demaniale, Legittimazione del possesso improprio e Affrancazione del Canone livellario ai sensi della L.R. 18/2007 e ss.mm.ii. e della Normativa Statale vigente”.*

In tale Nota il Comune di Corigliano-Rossano:

- ha voluto condividere con il competente Ufficio della Regione Calabria alcune precisazioni operative riguardanti i procedimenti relativi ai beni civici, con l’obiettivo di garantire la

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

massima uniformità interpretativa e amministrativa tra gli Enti coinvolti, nel pieno rispetto della Normativa statale e Regionale vigente e intendendo favorire un coordinamento istituzionale chiaro e collaborativo, in linea con gli Artt. 15, 19 e 20 della L.R. n. 18/2007 e ss.mm.ii., con la Normativa Statale storica L. n. 1766/1927 – R.D. n. 332/1928 e con la L. n. 168/2017;

- ha precisato che la nota veniva trasmessa con spirito di collaborazione istituzionale, al fine, come già sopra scritto, di assicurare uniformità interpretativa, di evitare sovrapposizioni procedurali, e, soprattutto, di garantire la corretta applicazione dell'art. n. 19 (*Legittimazione*) e n. 20 (*Affrancazione*) della L.R. 18/2007 e ss.mm.ii. e di mantenere piena conformità anche alla Normativa statale vigente;
- ha esposto che il Comune di Corigliano-Rossano ha riattivato dal maggio 2026 lo *Sportello Usi Civici*, Servizio di Informazione ed Assistenza gestito dal PID Ing. [REDACTED]

[REDACTED] in modalità front-office ed online dallo stesso Comune e, quindi, la particolare necessità di fornire una informazione quanto più esatta e completa ai Cittadini ed ai Tecnici interessati dalle Procedimenti Amministrativi di Legittimazione del possesso improprio e di Affrancazione del Canone livellario, ed ai C.T.U. che su precise richieste del Giudice dell'Esecuzione o del Fallimento intendono acquisire una Corretta interpretazione dell'Iter procedurale del procedimento amministrativo della Legittimazione/Affrancazione con l'indicazione delle specifiche competenze Comunali e/o Regionali.

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

Particolare rilevanza, è stata attribuita a tali precisazioni operative perché il Comune di Corigliano-Rossano è pronta ad avviare la indifferibile Operazione di Riscossione dei Canoni, essendosi dotato dei necessari Atti Costitutivi da porre alla base della richiesta degli stessi.

Con nota protocollo n. 649660 del 30.07.2026 l'Ufficio competente della Regione Calabria ha fornito al Comune di Corigliano-Rossano i chiarimenti richiesti e della sostanza dei quali si è tenuto conto nei contenuti di quanto segue.

La richiesta del C.T.U. è relativa al Procedimento Amministrativo di Affrancazione del Canone livellario che si conferma essere un procedimento amministrativo che viene avviato dal Comune su istanza del richiedente cittadino livellario; lo Sportello Usi Civici del Comune di Corigliano-Rossano è provvisto di un modello di Domanda.

Nel caso in specie, perciò, perché il Procedimento amministrativo possa avere inizio occorre che al Settore Patrimonio del Comune di Corigliano-Rossano pervenga corrispettiva Istanza di Affrancazione ai sensi della normativa regionale vigente e del relativo Regolamento di Attuazione Regione Calabria n. 15/2024.

Il procedimento è di esclusiva competenza comunale ed è governato dall'art. 20 (Affrancazione) della Legge n. 18/2007 (*Testo finale coordinato con le modifiche e integrazioni con la legge 1° aprile 2026, n. 11*)

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

Pertanto, a puntuale riscontro di quanto richiesto dal C.T.U. si specifica quanto segue circa il punto 3 – *“Individuazione del metodo di calcolo in funzione della determinazione del C.T.U. che prevede alla base della procedura l’aggiornamento del canone demaniale nonché l’aggiunta delle 5 ultime annualità”*, per come espressamente indicato nel citato art. 20:

“Per i terreni agricoli l’affrancazione dei canoni relativa ai rapporti legittimi si opera mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il loro valore. Nel caso in cui il valore del canone non è individuabile, né si può calcolare con i criteri riportati negli atti in archivio, viene assegnato quale valore del canone il reddito dominicale risultante dalla visura cartacea dell’impianto rilasciata presso gli uffici dell’Agenzia del territorio o Agenzia delle entrate”.

“Per i terreni edificabili l’affrancazione dei canoni relativa ai rapporti legittimi si opera mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il loro valore. Nel caso in cui il valore del canone non è individuabile, viene assegnato quale valore del canone il reddito dominicale risultante dalla visura catastale digitale.

Al punto 2 della citata Richiesta il C.T.U. chiede l’*“individuazione del canone originario definito con la Conciliazione di cui al R.D. 3/1895 del quale si chiede al Comune di ricevere copia per la procedura”*

Successivamente a tale richiesta sono state effettuate accurate ricerche in tal senso ma il citato Decreto di Conciliazione tale non è risultato in atti d’Ufficio e, quindi, non è nella disponibilità del Comune di Corigliano-Rossano.

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

La mancanza di tale decreto non pone, però, alcun problema rappresentando lo stesso un *“Atto costitutivo derivato”* dell'*“Atto costitutivo originario”* individuabile nell'Atto finale relativo alla originaria Quotizzazione antica (*ovvero anteriore alla legge n. 1766/1927*); ed in tal senso la documentazione storica ed i relativi atti demaniali esibiti dal C.T.U. chiariscono in maniera completa la necessaria ricostruzione del significato del *“livello”* all'origine a favore del Comune di Corigliano Calabro, ed oggi Comune di Corigliano-Rossano a seguito della relativa legge di fusione .

Ed ancora, non rappresenta alcuna difficoltà operativa per il C.T.U. e per i Tecnici che si occuperanno dei Procedimenti di Affrancazione poiché la P.A., nel dover propendere per una scelta tra adottare quale valore di riferimento i canoni livellari di natura enfiteutica relativi alle Conciliazioni avvenute/Canoni livellari di natura enfiteutica relativi alle Quotizzazioni avvenute (*non per tutti i terreni disponibili*) e il Reddito Dominicale (*per tutti i terreni disponibile*), ha individuato quale scelta più corretta nei confronti di tutti i Cittadini di adottare un Metodo unitario, eguale per tutti; dacché non si potessero verificare situazioni di disparità di trattamento tra i cittadini stessi nella determinazione del Capitale di Affrancazione da versarsi, nel pieno rispetto del principio di uguaglianza e di imparzialità dell'azione amministrativa, oltre che del principio di capacità contributiva e di buon andamento.

Pertanto, dalla consultazione della nota del C.T.U. assunta al protocollo del Comune di Corigliano-Rossano al n. 120168 il calcolo viene effettuato quale *“Affrancazione dei canoni*

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

livellari/enfiteutici gravanti sui fondi non edificati calcolata con canone aggiornato riferito al Reddito dominicale".

Circa il punto 1 "verificare la completezza della documentazione trasmessa al fine di inquadrare gli oneri di affrancazione relativi ad un canone demaniale di natura enfiteutica gravata sull'immobile oggetto di procedura".

Il metodo di calcolo adottato dal C.T.U. perviene, dopo l'applicazione della percentuale di rivalutazione pari all'80% ed al Coefficiente di Aggiornamento ISTAT dal 1997 al 2025 un Capitale di Affrancazione pari ad €. 2.919,21 ed €. 324,32 per le annualità pregresse.

Questo valore finale è stato determinato con un calcolo automatico previsto dalla legge; ma, scrive il CTU, è stato determinato anche con riferimento alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 143/97 "che ha Dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, primo e quarto comma, della legge 22 luglio 1966, n. 607 (Norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue), nella parte in cui, per le enfiteusi fondiari costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, **non prevede che il valore di riferimento per la determinazione del capitale per l'affrancazione delle stesse sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica**".

Nel caso in ispecie, pertanto, manca, successivamente al calcolo effettuato dal C.T.U. la **Verifica della Congruità del Valore del Capitale di Affrancazione per come determinato (e, quindi**

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

l'adeguamento del canone), da operarsi necessariamente nel rispetto della citata sentenza della Corte Costituzionale e consistente tra il confronto tra valore ottenuto con il mero l'applicativo (ovvero un valore finale automatico derivante dalla applicazione del citato art. 20)) e la corrispondenza, con una ragionevole approssimazione, con la effettiva realtà economica.

Tale necessità è sancita dalla copiosa giurisprudenza e dai numerosissimi atti prodotti dall'Agenzia delle Entrate ed anche dall'Avvocatura Generale dello Stato,

Con Parere del 10/12/2001, l'Avvocatura Generale dello Stato in merito appunto a canoni di legittimazione (di cui all'Art. 10 della L. 1766/1927) calcolati negli anni passati e da utilizzare per la relativa legittimazione/affrancazione, dichiara: "si esprime avviso che i canoni enfiteutici devono essere adeguati, con un provvedimento integrativo, ad evitare che il mantenimento di valori non più attuali possa risolversi in una sostanziale oblazione, a prezzo vile, dei diritti facenti capo al soggetto pubblico titolare del demanio civico".

La stessa necessità, è stata anche ribadita dalla Regione Calabria nella nota inviata al C.T.U. Prot. n. 905887 del 25/11/2025 avente ad oggetto: *Procedura esecutiva n. 94/2022 R.G.E. – 3R srl +1/I [REDACTED] - Terreni siti nel Comune di Corigliano-Rossano – sez. A – Foglio di mappa 47, particella 121 pendente presso il Tribunale di Castrovillari ...* , e per conoscenza anche al Sindaco del Comune di Corigliano-Rossano, nella quale viene ribadita la necessità che la determinazione del Capitale di Affranco tenga conto dell'effettiva realtà economica con lo scopo di impedire che l'affrancazione si traduca in una sostanziale ablazione del Diritto del Concedente (il Comune di Corigliano-Rossano), mentre deve tenere conto della sua effettiva

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164



COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO

Provincia di Cosenza

Via B. Abenante, 35 - 87064

SETTORE PATRIMONIO

utilizzabilità, non può non tenere conto dell'incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno, ove esistente, così come previsto dalla giurisprudenza costituzionale (*incluse le pronunce in merito alle leggi determinative del canone enfiteutico*) e i principi estimativi.

L'Ufficio comunale rimane a disposizione per ogni ulteriore confronto tecnico o amministrativo, da realizzarsi anche attraverso un programmato incontro presso la sede comunale.

Corigliano-Rossano lì, 15/09/2026



Il Dirigente del Settore Patrimonio

F [REDACTED]

(Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D. Lgs. n. 39/1993 e s.m.i.)

e-mail: patrimonio@comunecoriglianorossano.eu
pec: serviziopatrimonio.coriglianorossano@asmepec.it
tel: 0983 5491/105/110/164