



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Enfiteusi/livello – Prova –
Procedimento affrancazione.

Composta da

Lorenzo Orilia

- Presidente -

Oggetto

Mauro Mocci

- Consigliere -

R.G.N. 23333/24

Giuseppe Grasso

- Consigliere -

Cron.

Valeria Pirari

- Consigliere rel.-

UP – 3/12/2025

Stefano Olivia

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 23333/2024 R.G. proposto da

ISTITUTO INTERDIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLE
DIOCESI DI TIVOLI, SUBIACO E PALESTRINA (I.I.S.C.), rappresentato e
difeso dall'Avv. Alessandro Pasquazi, presso il cui studio in Roma, Via San
Tommaso d'Aquino, n. 52, è elettivamente domiciliato;

-ricorrente-

contro

PARISI MARIA, PARISI PIA, PARISI MINO E PARISI CLAUDIO,
rappresentati e difesi dall'Avv. Luigi Leoncilli ed elettivamente domiciliati
presso il suo studio in Roma, Via A. Chinotto n. 1;

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma, n. 3048/2024, emessa
in data 30/4/2024, depositata in data 03/5/2024 e non notificata.



Udita la relazione svolta dal consigliere dott.ssa Valeria Pirari nella pubblica udienza del 3 dicembre 2025;

lette le conclusioni scritte della Procura generale, in persona del sostituto procuratore generale Claudia Pedrelli, che ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione del 26/6/2013, l'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina, in qualità di concedente, convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Tivoli, Maria, Pia, Mino, Claudio e Cosimo Damiano Parisi, in qualità di livellari, affinché venisse pronunciata, in proprio favore, la devoluzione degli immobili siti in Guidonia Montecelio, distinti in catasto al foglio 23, p.lla 13, sub. 1, p.lla 56, sub. 1, p.lla 56, sub. 504 (i fabbricati) e p.lla 12 (il terreno), gravati da livello in suo favore, con conseguente loro condanna al rilascio e al pagamento dei canoni pregressi, deducendo il perdurante inadempimento dei livellari nel pagamento dei canoni annuali enfiteutici ex art. 960 cod. civ. per oltre due annualità, atto a giustificare la devoluzione ai sensi dell'art. 972 cod. civ.

Costituitisi in giudizio, Maria e Pia Parisi spiegarono domanda riconvenzionale, onde ottenere la pronuncia di intervenuta usucapione, mentre Mino e Claudio Parisi chiesero a loro volta, in via riconvenzionale, la pronuncia di affrancazione con determinazione del relativo canone demandata al c.t.u. e, in subordine, la condanna dell'attore al pagamento delle addizioni e migliorie apportate al fondo ex art. 975 c.c..

Il processo, interrotto per l'intervenuto decesso del convenuto contumace, Cosimo Damiano Parisi, e ritualmente riassunto, fu deciso con la sentenza n. 552/2020, pubblicata il 9 aprile 2020, con la quale il Tribunale di Tivoli accertò l'improseguibilità della domanda di devoluzione proposta dall'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina, e l'affrancazione, in favore di Maria, Pia, Mino



e Claudio Parisi, dell'immobile, quantificando il capitale d'affranco in € 149.438,16 e condannando Maria Parisi, Pia Parisi, Mino Parisi e Claudio Parisi al relativo pagamento in favore dell'Istituto Interdiocesano entro il 15.07.2020, mentre respinse la domanda riconvenzionale di usucapione.

Il giudizio di gravame, interposto da Maria Parisi, Pia Parisi, Mino Parisi e Claudio Parisi, che chiesero, in via principale, il rigetto nel merito della domanda di devoluzione, nonché l'accertamento e la declaratoria dell'intervenuto acquisto, da parte loro, per usucapione *pro indiviso*, della piena proprietà sugli immobili oggetto di causa e, in via subordinata, previa rinnovazione della c.t.u., l'accertamento e la declaratoria del loro diritto all'affrancazione degli immobili a fronte del pagamento, in favore dell'IISC, del capitale d'affranco nella misura stabilita dalla rinnovata c.t.u., ovvero, in subordine, nella misura stabilita dalla c.t.u. e dalla sentenza di primo grado, e, in difetto di affrancazione, la declaratoria del loro diritto di ritenere il fondo ex art. 975 cod. civ. fino a quando l'IISC non avesse loro pagato e corrisposto il valore delle addizioni e migliorie nella misura di € 630.998,23 già stimata nella c.t.u. di prime cure, si concluse, nella resistenza dell'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina, con la sentenza n. 2856/2024, pubblicata il 3/5/2024, con la quale la Corte d'Appello di Roma rigettò la domanda di devoluzione proposta dall'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina, compensando le spese di lite.

2. Avverso questa sentenza, l'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina (I.I.S.C.), propone ricorso affidato a quattro motivi. I Parisi resistono con controricorso, proponendo ricorso incidentale condizionato affidato a un motivo.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE



1. Con il primo motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2 e 5 della legge 22 luglio 1966, n. 607, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3-4-5, cod. proc. civ., perché i giudici di merito avevano omesso di prendere posizione sull'eccepita improcedibilità dell'appello, atteso che le controparti avrebbero dovuto proporre non già appello, ma opposizione davanti alla Sezione specializzata agraria del Tribunale di Tivoli avverso l'affrancazione oggetto della sentenza.

Il motivo presenta profili di inammissibilità e di infondatezza.

La procedura asseritamente violata è quella descritta nella legge 22 luglio 1966, n. 607, la quale prevede due fasi, integrate tuttavia in un unico processo di tipo giurisdizionale e contenzioso, di cui una, necessaria e a cognizione sommaria, affidata al Pretore (ora al Tribunale in composizione monocratica), che si chiude con ordinanza immediatamente esecutiva, destinata a divenire definitiva nel corso di mancata prosecuzione del processo, e l'altra - proponibile da chiunque vi abbia interesse (e, dunque, sia da coloro nei confronti dei quali l'istanza di affrancazione o di riscatto sia stata accolta da Pretore, sia da coloro che dal giudice monocratico si siano sentiti rigettare la istanza di affrancazione o di riscatto, vedi sul punto Cass., Sez. 3, 03/05/1990, n. 3637; Cass., Sez. U, 15/12/1986, n. 7505; Cass., Sez. 3, 4/3/1986, n. 1359; Cass., Sez. 2, 14/10/1981, n. 5379) entro tre mesi dall'avvenuta notifica dell'ordinanza di chiusura della prima -, eventuale e a cognizione piena e affidata inderogabilmente alla Sezione speciale per i contratti agrari del Tribunale competente per territorio, che, chiamata a riesaminare la questione (sostanziale e processuale) già risolta in via di semplice delibazione dal giudice monocratico (in tal senso Cass., Sez. 3, 03/05/1990, n. 3637), si pronuncia con sentenza, impugnabile con l'appello e non direttamente per cassazione (in questi termini tra le tante Cass., Sez. U, 08/05/1997, n. 398).



Come chiaramente arguibile dall'art. 2 della predetta legge, secondo cui «*la domanda giudiziale di affrancazione, qualunque ne sia il valore, si propone con ricorso al Pretore competente per territorio ai sensi dell'art. 21 cod. proc. civ.*», così come dalle successive disposizioni, che esplicitano il campo di intervento del giudice adito, la citata legge disciplina esclusivamente l'istituto dell'affrancazione giudiziale delle enfiteusi, cui è assimilabile il diritto reale di godimento su bene altrui del "livello" (cfr. Cass. 1366/1961, Cass. 1682/1963, Cass. 64/1997, Cass. 23752/2011, Cass. 9135/2012, Cass., Sez. 2, 15/2/2018, n. 3689; Cass., Sez. 2, 30/11/2021, n. 37607), e delle prestazioni fondiari perpetue, oltreché l'ipotesi di riscatto prevista dal decimo comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, recante "Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice" (in questo senso Cass., Sez. 3, 3/5/1990, n. 3637), snellendone la procedura, ma non anche la domanda di devoluzione, la quale, proponibile dal concedente quando l'enfiteuta non adempia all'obbligo di migliorare il fondo o sia in mora nel pagamento di due annualità del canone, va inquadrata nello schema generale della risoluzione per inadempimento (Cass., Sez. 2, 5/3/1973, n. 599; Cass., Sez. 2, 27/6/2024, n. 17746), la quale esula dalla competenza *ratione materiae* della sezione specializzata agraria, non attenendo ad un rapporto astrattamente riconducibile nell'ambito di quelli contemplati dalla speciale legislazione sui contratti agrari (si veda per l'accertamento del livello Cass., Sez. 6-2, 7/7/2012, n. 9135), ed è soggetta al rito ordinario.

Va, altresì, precisato che quella del giudice monocratico in fase sommaria, sancita dalla ridetta normativa speciale, va considerata come competenza funzionale (in tal senso Cass., Sez. 6-3, 19/12/2014, n. 27033), in quanto resa necessaria, come detto, dall'agilità del rito, siccome preordinato a consentire la rapida definizione in un rapporto caratterizzato da uno sfruttamento del suolo che voglia essere conforme alla funzione sociale della proprietà fondiaria, e che il provvedimento emesso nella prima fase,



quand'anche disattenda l'istanza di affrancazione per ragioni di merito (ossia attinenti alla natura, enfiteutica o meno, del rapporto dedotto in causa) e assuma la veste formale di sentenza, resta comunque qualificato come una semplice ordinanza (Cass., Sez. 2, 14/12/1974, n. 4283), non impugnabile né in sede ordinaria, né con regolamento di competenza, bensì - ove l'interessato non abbia preferito riproporre la domanda al pretore, corredandola della documentazione mancante o integrando quella già prodotta - in sede di opposizione dinanzi alla Sezione specializzata agraria ai sensi dell'art. 5 della legge citata. (Cass., Sez. 2, 8/2/1979, n. 871; Cass., Sez. U, 9/10/1972, n. 2929; Cass., Sez. 2, 14/10/1981, n. 5379).

Quella della Sezione specializzata agraria in fase di cognizione piena va, invece, considerata come competenza per materia (Cass., Sez. 2, 9/7/1975, n. 2708).

Ebbene, è principio consolidato quello secondo cui il rapporto tra il Tribunale in composizione ordinaria e la sezione specializzata agraria, anche in seguito al d.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, istitutivo del giudice unico di primo grado, il quale ha novellato (con l'art. 14) l'art. 48 del regio decreto 30 gennaio 1941, n. 12 e introdotto (con l'art. 56) nel codice di procedura civile una nuova sezione (la VI - bis nel capo I del titolo I del Libro I) dedicata alla composizione del Tribunale (artt. 50-bis e 50-quater cod. proc. civ.), sono di competenza e non di ripartizione degli affari all'interno del medesimo ufficio e pertanto è possibile, in tal caso, sollevare d'ufficio l'eventuale regolamento negativo di competenza (in questo senso, tra le tante, Cass., Sez. 6-3, 21/05/2015, n. 10508; Cass., Sez. 6-3, 19/12/2014, n. 27033; Cass., Sez. 6-3, 26/07/2010, n. 17502; Cass., Sez. 3, 13/03/2007, n. 5829; Cass., Sez. 3, 20/08/2003, n. 12283; Cass., Sez. 3, 07/10/2004, n. 19984).

In ragione di ciò, non vale più il principio, enunciato da Cass., Sez. 2, 9/7/1975, n. 2708, cit., secondo cui, trattandosi, in entrambi i gradi, di



competenza per funzione e, rispettivamente, per materia, le relative violazioni possono essere denunciate, e rilevate d'ufficio, in ogni stato e grado del processo, se non ricorra preclusione da giudicato, affermativo - espresso o per necessaria premessa - di competenza diversa, giacché, anche nel caso dell'eventuale incompetenza per materia di detta sezione specializzata trova applicazione la disciplina dell'art. 38 cod. proc. civ., alla stregua della quale essa non può essere eccepita dalle parti o rilevata d'ufficio dopo la prima udienza di trattazione. In tal caso, infatti, la competenza rimane definitivamente radicata presso il giudice adito anche se in relazione alla natura della controversia si debba disporre il mutamento del rito, in quanto il relativo provvedimento non incide sulla preclusione già verificatasi spostando il termine per l'eccezione o il rilievo d'ufficio (Cass., Sez. 3, 13/3/2007, n. 5829).

Nella specie, l'azione proposta dallo stesso ricorrente aveva ad oggetto la devoluzione del fondo conseguente al dedotto inadempimento dei convenuti, i quali, costituendosi, hanno proposto domanda di usucapione e, in subordine, di determinazione del canone enfiteutico al minimo di legge e, in appello, di affrancazione, davanti alla quale non risulta, né è stato dedotto, che il ricorrente abbia eccepito l'incompetenza per materia del giudice da lui stesso adito, conseguente alla suddetta proposizione della domanda riconvenzionale subordinata di affrancazione, sicché la doglianza proposta è, sotto questo profilo, inammissibile.

Va, altresì, rilevato che le due azioni, quella principale di devoluzione e quella subordinata incidentale di affrancazione erano soggette a differenti riti, ossia, rispettivamente, al rito ordinario di cognizione e a quello speciale di cui alla legge n. 607 del 1966, con la conseguenza che andava applicato il terzo comma dell'art. 40 cod. proc. civ., vigente *ratione temporis*, secondo cui «*Nei casi previsti negli articoli 31, 32, 34, 35 e 36, le cause, cumulativamente proposte o successivamente riunite, debbono essere trattate e decise col rito ordinario, salva l'applicazione del solo rito*



speciale quando una di tali cause rientri fra quelle indicate negli articoli 409 e 442». Trova, dunque, applicazione il principio secondo cui l'art. 40 cod. proc. civ., nel testo novellato dalla legge 26 novembre 1990, n. 353, consente il cumulo nell'unico processo di domande soggette a riti diversi esclusivamente in presenza di ipotesi qualificate di connessione "per subordinazione" o "forte" (artt. 31, 32, 34, 35 e 36, cod. proc. civ.), stabilendo che le stesse, cumulativamente proposte o successivamente riunite, devono essere trattate secondo il rito ordinario, salva l'applicazione del rito speciale qualora una di esse riguardi una controversia di lavoro o previdenziale (v. Cass., Sez. 3, 1/10/2025, n. 26537; Cass., 08/09/2014, n. 18870; Cass., 22/10/2004, n. 20638; Cass., 09/07/2015, n. 14367), situazione quest'ultima non sussistente nella specie.

2. Con il secondo motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1150, secondo comma, cod. civ., 2697 cod. civ. e 115 cod. proc. civ. e, quindi, l'erronea valutazione delle risultanze probatorie, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3, 4 e 5 cod. proc. civ., perché la Corte di merito, nel rigettare nel merito la domanda di devoluzione, aveva ritenuto erroneo il giudizio, espresso dal Tribunale, in ordine all'avvenuta dimostrazione del rapporto enfiteutico in forza dei titoli di proprietà delle parti e dell'iscrizione catastale del livello sul fondo e di conseguenza infondata la domanda dell'appellato, affermando, per contro, che quest'ultimo non avesse provato l'esistenza del rapporto enfiteutico/livellario. Il ricorrente ha, sul punto, evidenziato che la prova dell'atto enfiteutico, risultante da periodo antecedente all'istituzione della Conservatoria e del Catasto e affondante le sue radici in epoche antichissime quando il formalismo *ad substantiam* non era ancora richiesto, era stata fornita per iscritto, valendo il principio generale del *tempus regit actum* e potendo il relativo onere essere assolto attraverso una serie di atti tra loro integrabili e costituiti, nella specie, dalla



Conservatoria dei RR.II., dall'Archivio di Stato, con sovrapposizione delle mappe dello Stato pontificio, e dagli atti di provenienza prodotti dai Parisi, attestanti l'acquisto, da parte loro, del solo utile dominio, e che sarebbe spettato, perciò, ai resistenti provare i fatti impeditivi, modificativi ed estintivi.

3. Con il terzo motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, così come interpretato dall'art. 1 della legge 21 aprile 1980, n. 223, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito violato la norma che aveva reso perpetui tutti i rapporti di miglioria in uso nelle provincie del Lazio, comunque denominati e comunque costituiti, anche se privi del requisito della forma scritta, ivi compresi i livelli o enfiteusi, dichiarando non assolto l'onere probatorio in ordine alla sussistenza del livello, e per avere omesso totalmente la motivazione circa il richiamo all'art. 1 della legge 327/1963, come interpretato dalla legge n. 223 del 1980.

4. Con il quarto motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 957, 958, 960, 969, 972 cod. civ. e della legislazione speciale in materia di enfiteusi, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto non provato il rapporto enfiteutico e averlo interpretato in contrasto con i principi di diritto proclamati questa Corte, affermando che non fosse stato depositato il contratto di enfiteusi per il quale era richiesta la forma scritta e che non fosse mai stato richiesto il pagamento del canone ed evidenziando che non potesse insorgere il rapporto enfiteutico in caso di mancata previsione dell'obbligo di miglioramenti, mentre il rapporto poteva sussistere anche senza previsione di canoni, senza considerare che le controparti erano consapevoli della sussistenza del livello, come evidenziato dai propri titoli di acquisto e dalla Conservatoria dei Registri immobiliari; che il mancato pagamento del canone costituiva



inadempimento contrattuale e non prova dell'inesistenza del livello o della interversione nel possesso, applicandosi l'esercizio del potere di ricognizione ex art. 969 cod. civ. solo alle enfiteusi a tempo e non a quelle perpetue come nella specie; che non esisteva un'autonomia del contratto di livello, il quale si identificava con quello di enfiteusi.

Il secondo, terzo e quarto motivo di ricorso principale, da trattare congiuntamente in quanto tutti afferenti alla medesima questione della prova del livello, sono infondati.

Innanzitutto, non ricorre la dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, così come interpretato dall'art. 1 della legge 21 aprile 1980, n. 223, di cui al terzo motivo, non essendo la fattispecie in esame soggetta alla suddetta normativa.

L'art. 1 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, recante "*Norme sui contratti a miglioria in uso nelle provincie del Lazio*", stabilisce, in particolare, che *«i rapporti a miglioria in uso nelle province del Lazio, comunque denominati e comunque costituiti, nei quali il coltivatore abbia il possesso del fondo da oltre trenta anni, e abbia apportato al fondo miglorie in conformità dell'uso locale o della convenzione, sono dichiarati perpetui e sono applicabili ad essi, oltre le norme della presente legge, quelle contenute nel titolo IV del libro terzo del codice civile e nella legge 11 giugno 1925, n. 998, e successive modificazioni e integrazioni.*

Sono ritenuti rapporti a miglioria quelli nei quali il coltivatore abbia apportato al fondo miglioramenti con impianto di colture arboree o arbustive, con o senza fabbricati rurali, o quelli nei quali il coltivatore abbia pagato il valore delle miglorie secondo la convenzione o l'uso locale, all'atto dell'ingresso nel fondo».

In proposito Cass., Sez. 3, 3/4/1996, n. 3079 (vedi anche Cass., Sez. 3, 5/9/2006, n. 19077), ha affermato che la citata legge del 1963 è stata emessa, sulla scia della legge 11 giugno 1925, n. 968, per dare una regolamentazione a quei rapporti intercorrenti da tempo remoto nella



realità agricola del basso Lazio tra concedenti e agricoltori, che, con varie connotazioni, avevano la finalità di mettere a coltura vaste estensioni di terreno e che si differenziavano sia dall'enfiteusi - per la longevità del possesso, la mancanza di un documento formale di costituzione, la facoltà di trasferire il godimento del fondo senza il consenso del proprietario, l'esclusione del diritto di prelazione e la natura della prestazione, consistente sempre in una porzione di frutti -, sia dalla colonia parziaria - nata come affine alla mezzadria (art. 1647 cod. civ. del 1865), ma da essa distinta "per notevoli caratteristiche soggettive ed oggettive".

La suddetta legge esclude, invece, dal suo ambito applicativo le enfiteusi in senso proprio, come chiarito sia da Corte Cost. 20/4/1966, n. 30, secondo cui restano fuori dalla sfera di applicazione della legge, da un lato, i rapporti di miglioria perpetui, assimilati di regola all'enfiteusi e assoggettati, per quanto attiene all'affrancazione del canone, alla disciplina dettata dalla legge 11 giugno 1925, n. 998, dall'altro, le colonie parziarie con clausola di miglioramento, il carattere associativo delle quali non ricorre di regola nei rapporti oggetto della legge n. 327 del 1993, sia dall'art. 1, comma 1, della legge 22 maggio 1980 n. 233, contenente l'interpretazione autentica degli artt. 1 e 6 della suddetta legge (sul punto Cass., Sez. 3, 3/4/1996, n. 3079, cit.), secondo cui il presente articolo «deve intendersi applicabile ai soli rapporti a miglioria ivi considerati, comunque denominati e comunque costituiti anche in deroga al disposto dell'articolo 1350, n. 2, del codice civile, e non anche a quelli che erano già perpetui all'epoca dell'entrata in vigore di detta legge, in virtù di anteriore titolo costitutivo o di usucapione».

In definitiva, l'ambito applicativo della legge n. 327 del 1963, come interpretata dalla legge n. 233 del 1980, è limitato alle sole concessioni non perpetue in uso nelle province del Lazio, comunque denominate e quantunque prive di forma scritta (richiesta per i contratti costitutivi o modificativi dell'usufrutto su beni immobili, della superficie, di concessione



e dell'enfiteusi), le quali, indipendentemente dal loro carattere reale, non richiesto, vengono riconosciute perpetue e, dunque, affrancabili, in presenza della duplice condizione a) del possesso (non in senso giuridico) del fondo per oltre trent'anni da parte del coltivatore e b) della realizzazione, da parte sua, di miglioramenti con impianto di colture arboree o arbustive, con o senza fabbricati rurali, o, in caso di suo subentro a un preesistente rapporto di concessione, di pagamento del valore di questi all'atto dell'ingresso nel fondo, mentre ne sono esclusi i rapporti di miglioria perpetui, assimilati all'enfiteusi, siccome automaticamente già affrancabili, e le colonie parziarie con clausola di miglioramento, aventi natura di rapporti agrari associativi caratterizzati dalla co-imprenditorialità tra concedente e colono.

Pertanto, il rapporto intrattenuto tra le parti, essendo, secondo le loro stesse deduzioni, di carattere perpetuo, è necessariamente estraneo alla suddetta disposizione, in quanto in sé astrattamente affrancabile, essendo la predetta normativa dettata al fine di consentire, in presenza di alcune condizioni (possesso e migliorie), il riconoscimento della perpetuità del rapporto e, in ultima analisi, l'affrancabilità dei beni che ne sono oggetto.

Ciò detto e venendo agli altri due motivi, si osserva, innanzitutto, che il secondo motivo non rispetta neppure le prescrizioni di cui al n. 6 dell'art. 366 cod. proc. civ., il quale impone di indicare specificamente gli atti processuali e i documenti sui quali il ricorso si fonda (vedi Cass., Sez. 5, 15/01/2019, n. 777; Cass., Sez. 5, 18/11/2015, n. 23575), mediante la riproduzione diretta o indiretta del contenuto che sorregge la censura, precisando, in quest'ultimo caso, la parte del documento cui quest'ultima corrisponde (Cass., Sez. U, 13/3/2025, n. 6713; Cass., Sez. 3, 21/7/2025, n. 20545; Cass., Sez. U, 18/03/2022, n. 8950; Cass., Sez. 1, 10/12/2020, n. 28184; Cass., Sez. 1, 07/03/2018, n. 5478; Cass., Sez. 6-1, 27/07/2017, n. 18679; Cass., Sez. 5, 15/07/2015, n. 14784) e i dati necessari all'individuazione della sua collocazione quanto al momento della



produzione nei gradi dei giudizi di merito (vedi Cass., Sez. U, 13/3/2025, n. 6713, cit.; Cass., Sez. U, 18/03/2022, n. 8950; Cass., Sez. 3, 13/03/2018, n. 6014; Cass., Sez. 5, 15/01/2019, n. 777; Cass., Sez. 5, 18/11/2015, n. 23575), avendo citato vari documenti di cui non riproduce in modo completo i contenuti.

Si osserva, inoltre, che la Corte di merito, dopo avere affermato che il livello si identifica in un diritto reale di godimento assimilabile all'enfiteusi e soggetto alla forma scritta *ad substantiam*, ha ritenuto non provato l'atto costitutivo del rapporto e infondata, dunque, la domanda di devoluzione proposta dall'Istituto Interdiocesano, affermando che, pur potendo questo essere dimostrato per equipollenti, sarebbe stato necessario provare l'esistenza e il contenuto del negozio, onde verificarne natura e disciplina in concreto, non potendosi considerare costitutivo di enfiteusi il contratto che non preveda l'obbligo di miglioramenti, così come sarebbe stato possibile costituire un rapporto livellario senza prevedere alcun corrispettivo o prevedendo un corrispettivo simbolico.

Ad avviso dei giudici, infatti, la verifica eseguita presso i registri catastali non era sufficiente a fondare la rivendicazione del diritto anche in caso di esito positivo, avendo questi documenti valore meramente indiziario; era pacifico che dal 1963 gli appellanti e il loro dante causa non avessero mai pagato alcun canone enfiteutico; il riferimento al livello, contenuto negli atti di provenienza degli appellanti e del loro dante causa non aveva carattere ricognitivo perché privo degli elementi del negozio riconosciuto, non essendovi indicazioni sulle obbligazioni poste a carico del concedente e del livellario, né sulla durata del rapporto, e non avendo contenuto confessorio in quanto afferente a situazioni giuridiche e non fatti.

Ebbene, i giudici di merito hanno inquadrato il "livello" - e la sua prova e disciplina - in conformità agli arresti giurisprudenziali di questa Corte, affermando che il relativo contratto, conosciuto già nel tardo diritto romano e molto diffuso nel medioevo e fino alle soglie dell'età



contemporanea, si connotava per l'obbligo, assunto dal concedente, di mantenere il livellario nella concessione senza, in tanti casi, pretendere un corrispettivo (detto censo, spesso in natura o in denaro) o pretendendo un corrispettivo simbolico (censo livellare), e per quello, assunto dal livellario, titolare di un diritto reale di godimento, di curare e migliorare le terre, con facoltà di alienarle o assoggettarle a servitù, fermo restando il diritto di prelazione del concedente. Nella successiva evoluzione storica e fino ai nostri giorni, l'istituto aveva finito poi per essere confuso e unificato a quello dell'enfiteusi, come risultava dal Regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordinamento dell'imposta fondiaria, approvato con il r.d. n. 1539 del 1933, con riguardo alle modalità di intestazione dei beni (art. 55), e dal Regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni, approvato con il r.d. n. 2153 del 1938, con riguardo alle modalità di redazione della nota di voltura (art. 29), dal quale mutuava la disciplina normativa (del codice civile e delle leggi speciali), a esso estesa in maniera diretta e analogica (in questi termini, Cass., Sez. 2, 06/11/2023, n. 30823).

Va allora ribadito quanto più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui il livello si identifica oggi in un diritto reale di godimento assimilabile all'enfiteusi (cfr. Cass., Sez. 2, 12/06/1961, n. 1366; Cass., Sez. 6-2, 6/6/2012, n. 9135; Cass., Sez. 3, 15/2/2018, n. 3689), la cui esistenza non può essere accertata sulla base dei dati catastali, ma soltanto mediante il titolo costitutivo del diritto o l'atto di ricognizione (Cass., Sez. 2, 6/11/2023, n. 30823), il quale, previsto dall'art. 969 cod. civ. (come già quello previsto dall'art. 1340 cod. civ. del 1865), fa piena prova, fra le parti, dell'esistenza del rapporto e del suo contenuto obiettivo, benché la sua efficacia non possa estendersi a escludere l'esistenza di altri partecipi al rapporto, per i quali l'atto ricognitivo rimane *res inter alios acta* (Cass., Sez. 2, 6/3/1968, n. 725).



Quest'ultima disposizione attribuisce, in particolare, al concedente la facoltà, un anno prima del compimento del ventennio, di chiedere al possessore del fondo enfiteutico di riconoscere il proprio diritto, ricognizione periodicamente dovuta onde evitare l'acquisto per usucapione della piena proprietà del fondo in capo all'enfiteuta.

Il predetto istituto non è del tutto sovrapponibile all'atto ricognitivo di servitù di cui all'art. 635 cod. civ. del 1985, il quale non aveva soltanto funzione probatoria, ma anche e in particolare sostanziale, in quanto si sostituiva al titolo costitutivo mancante con effetti ricognitivi per il passato e dispositivi per il futuro (sostanzialmente in deroga al principio generale della natura bilaterale del negozio di costituzione delle servitù, tanto da non essere stato riprodotto, in ragione di ciò, nel codice vigente), era perciò regolato dall'art. 634 e non dalle disposizioni sulle prove, e, in particolare, dall'art. 2720 del nuovo codice, applicabili transitoriamente, e doveva necessariamente contenere sia l'enunciazione di tutti gli elementi atti a identificare il diritto reale nel suo contenuto, nella sua estensione e nelle sue modalità, sia l'emanazione della precisa volontà del proprietario del fondo servente diretta al riconoscimento della valida esistenza della servitù stessa, sia la manifestazione di volontà diretta al proprietario del fondo dominante, da farsi anche in occasioni diverse e pure incidentalmente e con qualunque fraseologia, non occorrendo formule sacramentali.

In caso di vendita del fondo servente, invece, l'obbligo per il venditore di informare il compratore della esistenza di pesi sul fondo venduto, non escludeva che potesse sussistere una valida manifestazione di volontà di ricognizione dell'esistenza della servitù (Cass., Sez. 2, 10/05/1951, n. 1125; Cass., Sez. 2, 26/04/1960, n. 927).

L'atto di ricognizione di cui all'art. 2720 cod. civ. vigente presuppone, invece, a differenza dell'atto di cui all'art. 634 cod. civ. abrogato, l'effettiva sussistenza del diritto riconosciuto e non sostituisce il titolo, ma



vale solamente a prova della sua esistenza, non potendo una servitù prediale volontaria essere costituita mediante atto unilaterale *inter vivos*, con la conseguenza che è, pertanto, da escludere che detto effetto possa conseguire alla dichiarazione unilaterale del venditore, il quale nell'atto di alienazione dell'immobile, riconosca l'esistenza di una servitù sul fondo venduto a vantaggio del fondo di un terzo non partecipe al contratto (Cass., Sez. 2, 05/05/1960, n. 1027).

Quest'ultimo principio può applicarsi anche alla ricognizione del diritto di enfiteusi di cui all'art. 969 cod. civ., essendo analoga la relativa *ratio*, di dispensare colui a favore del quale viene fatta dall'onere di provare l'esistenza del rapporto fondamentale da cui il credito deriva, perché l'esistenza di detto rapporto si presume fino a prova contraria (Cass., Sez. U, 31/3/1971, n. 936; Cass., Sez. 2, 29/4/1998, n. 4353), purché contenga, alla stregua dei principi affermati in relazione all'art. 635 cod. civ. del 1985, la riproduzione dei patti del contratto originale.

Non rileva ai medesimi fini la nota di trascrizione, quale documentazione amministrativa, in quanto non costituisce né "atto di parte", né valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento, siccome finalizzata a risolvere il conflitto tra soggetti che hanno acquistato lo stesso diritto dal medesimo titolare (Cass., Sez. 2, 21/11/1997, n. 11605; Cass., Sez. 3, 22/06/2007, n. 14577; Cass., Sez. 2, 09/09/2013, n. 20641), né la mera annotazione di dati nei registri catastali, essendo il catasto preordinato a fini essenzialmente fiscali, stante anche il rigore formale prescritto per tali diritti (Cass., Sez. 2, 24/8/1991, n. 9096; Cass., Sez. 2, 6/11/2023, n. 30823).

Né rileva l'eventuale consapevolezza, in capo al dante causa dei controricorrenti e a questi ultimi, della sussistenza del livello, per essere questo citato nel contratto di acquisto del primo (come risultante dalla nota di trascrizione), atteso che il riconoscimento, da parte del



proprietario di un fondo, della fondatezza dell'altrui pretesa circa la sussistenza di un diritto reale mai costituito è irrilevante ove non si concreti in un negozio idoneo a far sorgere lo stesso in via convenzionale, così come è del pari inidonea a costituire il medesimo diritto la confessione di uno dei proprietari del fondo circa l'esistenza dello stesso, non essendo ipotizzabile l'estensione a terzi di effetti inesistenti (Cass., Sez. 2, 12/2/2016 n. 2853).

A quest'ultimo riguardo, Cass., Sez. 2, 21/02/2017, n. 4431, ha, infatti, ulteriormente chiarito che, quando per l'esistenza di un determinato contratto la legge richiede a pena di nullità la forma scritta (nella specie, contratto costitutivo di enfiteusi), alla mancata produzione in giudizio del documento non può ovviare la produzione di una scrittura contenente la confessione della controparte in ordine alla pregressa stipulazione del contratto *de quo*, nemmeno se da tale confessione risulti che quella stipulazione fu fatta per iscritto (cfr. Cass., Sez. 2, 07/10/1982, n. 5148). Né tali dichiarazioni potrebbero valere come ricognizione dell'enfiteusi ai sensi dell'art. 969 cod. civ., la quale, se piena e completa, fa fede dell'esistenza dell'enfiteusi e si sostituisce al titolo originario, ove esso manchi, ma suppone, comunque, che il riconoscimento del diritto da parte di chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico sia reso nei confronti del concedente.

Quanto, infine, alle risultanze dell'Archivio di Stato e delle mappe pontificie, il ricorrente non ne ha spiegato neppure il contenuto, così violando, come detto, il disposto di cui al n. 6 dell'art. 366 cod. proc. civ.. Deriva da quanto detto che correttamente i giudici di merito hanno ritenuto omessa la dimostrazione tanto della sussistenza del livello, quanto dei suoi contenuti e degli obblighi reciprocamente assunti, con conseguente infondatezza della censura.

Resta logicamente assorbito il ricorso incidentale condizionato, con cui si lamenta la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360,



primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito omesso di pronunciarsi, anche incidentalmente, in ordine alla seconda parte del primo motivo d'appello, ritenuta ingiustamente assorbita, posto che gli immobili erano pervenuti ai controcorrenti per successione ereditaria da Angelina Cortese che li aveva, a sua volta, acquistati per atto di compravendita del 9/3/1963, nel quale si dava conto della libera disponibilità degli stessi a eccezione dei livelli in favore del Comune di Gudonia-Montecelio e della Prebenda Parrocchiale del S.S. Salvatore in S.Angelo Romano.

5. Le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e devono essere poste a carico del ricorrente.

Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in €. 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in €. 200,00 ed agli accessori di legge.

Dà atto – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 3/12/2025, riconvocata il 22/12/2025.

Il giudice estensore



(Valeria Pirari)

Il Presidente
(Lorenzo Orilia)

