

Devoluzione e affrancazione nei fondi gravati da “livello”: prova del rapporto, rito e competenza

Cass. Sez. II Civ. 5 gennaio 2026, n. 247 - Orilia, pres.; Pirari, est.; Pedrelli, P.M. (conf.) - Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina (I.I.S.C.) (avv. Pasquazi) c. Pa.Ma., Pa.Pi., Pa.Mi. e Pa.Cl. (avv. Leoncilli). (*Conferma App. Roma 3 maggio 2024*)

Livello - Immobili gravati da livello - Inadempimento dei livellari nel pagamento dei canoni annuali enfiteutici per oltre due annualità - Devoluzione degli immobili - Affrancazione con determinazione del relativo canone.

In tema di livello, oggi assimilabile all'enfiteusi, la prova del rapporto e del suo contenuto non può fondarsi sui soli dati catastali o sulla mera menzione del “livello” in atti di provenienza, occorrendo il titolo costitutivo o un atto di ricognizione idoneo a riprodurre gli elementi essenziali del rapporto; la domanda di devoluzione per inadempimento, riconducibile allo schema generale della risoluzione, resta distinta dall'affrancazione giudiziale disciplinata dalla legge n. 607/1966.

Il testo della sentenza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

1. - Il caso. L'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina (I.I.S.C.), quale concedente, conveniva innanzi al Tribunale di Tivoli quattro soggetti indicati come “livellari”, chiedendo la devoluzione in proprio favore di immobili siti in Guidonia Montecelio, dedotti come gravati da “livello” a favore dell'Istituto. La domanda aveva contenuto restitutorio (rientro del bene nella sfera del concedente), con domande accessorie di rilascio e di pagamento dei canoni arretrati. La *causa petendi* era individuata nel perdurante mancato pagamento dei canoni annuali per oltre due annualità, dedotto quale presupposto della devoluzione *ex art. 972 c.c.*, in rapporto al parametro dell'*art. 960 c.c.*

I convenuti, oltre a resistere alla domanda attorea, proponevano domande riconvenzionali: due di essi domandavano l'accertamento dell'acquisto per usucapione della piena proprietà; gli altri, in via riconvenzionale, proponevano domanda di affrancazione, con determinazione del capitale d'affranco demandata a consulenza tecnica d'ufficio e, in subordine, chiedevano la condanna dell'attore al pagamento delle addizioni e miglitorie *ex art. 975 c.c.*, prospettando una pretesa indennitaria/compensativa collegata alle miglitorie, con contestuale domanda di ritenzione.

Il Tribunale di Tivoli dichiarava l'improseguibilità della domanda di devoluzione, accertava l'affrancazione in favore dei convenuti, quantificando il capitale d'affranco in euro 149.438,16 a favore dell'I.I.S.C., e rigettava nel merito la domanda riconvenzionale di usucapione.

I convenuti proponevano appello, articolando le conclusioni per gradi: in via principale, l'accertamento dell'acquisto per usucapione; in via subordinata, la rinnovazione della CTU e la rideterminazione del capitale d'affranco; in ulteriore subordine, la ritenzione del fondo *ex art. 975 c.c.* sino al pagamento del valore delle addizioni e miglitorie, quantificato in euro 630.998,23 secondo la stima della CTU di primo grado. La Corte d'appello di Roma rigettava la domanda di devoluzione dell'I.I.S.C., compensando le spese.

Avverso tale decisione l'I.I.S.C. proponeva ricorso per cassazione affidato a quattro motivi; i resistenti si costituivano con controricorso, proponendo ricorso incidentale condizionato.

2. - La soluzione. La Cassazione rigetta il ricorso principale dell'Istituto Interdiocesano per il sostentamento del Clero, reputando i motivi proposti infondati e, per taluni profili, inammissibili. In particolare: (a) sul primo motivo, esclude che l'asserita improcedibilità dell'appello possa desumersi dalla disciplina

bifasica dell'affrancazione giudiziale di cui alla l. 22 luglio 1966, n. 607, circoscritta alla domanda di affrancazione e non estensibile alla distinta azione di devoluzione (ricondata allo schema della risoluzione per inadempimento); (b) ribadisce, sul piano processuale, che nel cumulo tra domanda principale soggetta a rito ordinario (devoluzione) e domanda riconvenzionale subordinata soggetta a rito speciale (affrancazione), opera l'art. 40, comma 3, c.p.c. (*ratione temporis*), con trattazione unitaria secondo il rito ordinario, e che le questioni di competenza tra Tribunale ordinario e Sezione specializzata agraria soggiacciono alle preclusioni dell'art. 38 c.p.c.; (c) dichiara non pertinente, nel caso concreto, la normativa laziale sui rapporti a miglioria (l. 25 febbraio 1963, n. 327, come interpretata dalla l. 22 maggio 1980, n. 233), perché circoscritta a concessioni non perpetue rese perpetue in presenza dei presupposti tipizzati; (d) quanto alla prova del rapporto, conferma il rigetto della devoluzione per mancata dimostrazione dell'esistenza e del contenuto del livello/enfiteusi, rilevando, altresì, che il secondo motivo non rispetta l'onere di specificazione e localizzazione ex art. 366, n. 6, c.p.c. In ragione del rigetto del ricorso principale, il ricorso incidentale condizionato è dichiarato assorbito.

3. - Devoluzione ex art. 972 c.c. e prova del rapporto livellario/enfiteutico: qualificazione del “livello”, soglia probatoria e metodo di impostazione. In via preliminare, occorre qualificare il vincolo dedotto, per poi verificare se esiste o meno l'inadempimento. Ciò perché il termine “livello”¹ non identifica in modo univoco un diritto reale: nella prassi documentale (certificati catastali, visure, menzioni in atti di provenienza) può rinviare a fattispecie eterogenee, dal diritto reale di godimento assimilabile all'enfiteusi² sino a ipotesi di onere reale³ o, più semplicemente, al solo canone⁴. Ne consegue che la domanda di devoluzione ex art. 972 c.c. è praticabile soltanto se l'attore riesce a dimostrare che il “livello” integra effettivamente un rapporto enfiteutico (o ad esso equiparato) con dominio diretto in capo al concedente e dominio utile in capo al conduttore – e non una mera obbligazione periodica sganciata da tale struttura. Questa

¹ Il livello è un istituto di matrice romanistica, consolidatosi soprattutto in età medievale, che si sostanzia nella concessione del godimento di un fondo agricolo (e, talora, anche di un immobile urbano) contro il pagamento di un corrispettivo periodico. La denominazione viene tradizionalmente ricondata al latino *libellus*, ossia al documento che formalizzava la costituzione del rapporto e ne definiva gli obblighi a carico del livellario; la prassi prevedeva la redazione di due esemplari di identico tenore (*duo libelli pari tenore conscripti*), sottoscritti e consegnati alle parti, contenenti le condizioni del contratto. Per un'analisi storica particolarmente approfondita dell'istituto v. M.A. CASINO, *Prescrittibilità di censi e livelli*, in *Notariato*, 2017, 4, 407 ss.

² Storicamente, livello ed enfiteusi hanno svolto una funzione economico-sociale di valorizzazione del territorio: favorire la rimessa a coltura di aree abbandonate (anche in conseguenza di eventi bellici) e incentivare la realizzazione di opere di miglioria, mediante l'attribuzione di un godimento stabile a fronte di un canone.

³ Anche la figura dell'“onere reale” non è oggetto di una disciplina organica nel codice civile, né è tipizzata come categoria generale. In termini descrittivi, esso designa un peso gravante su un fondo che si riflette, sul piano soggettivo, come obbligazione a carico di chi ne sia proprietario o titolare del diritto reale, con carattere di c.d. obbligazione *propter rem*: al trasferimento del bene consegue, di regola, il subentro dell'avente causa nella posizione passiva, in quanto il debito è ‘agganciato’ al fondo. In dottrina si discute se e in quali limiti l'obbligazione sia suscettibile di liberazione mediante abbandono del bene (c.d. abbandono liberatorio), soluzione che, comunque, non opera in via generalizzata e richiede una valutazione puntuale della fonte costitutiva e della compatibilità con l'assetto degli interessi tutelati. Quanto alla tutela del creditore, l'inadempimento consente di far valere il peso nei confronti dell'attuale titolare del bene, secondo la logica della responsabilità reale; l'eventuale diritto di soddisfazione con preferenza sul ricavato della vendita forzata postula, tuttavia, un titolo idoneo o una previsione normativa che riconosca la prelazione.

⁴ In dottrina, C.A. FUNAIOLI, *Canoni, censi e livelli*, in *Enc. Diritto*, V, Milano, 1959, 1082 ss.; M.A. BENEDETTO, *Livello*, in *Noviss. Dig. it.*, IX, Torino, 1963, 987-990; J. BALOTTIN, *Alienazione di terreni gravati da livelli e canoni enfiteutici*, in *Riv. notariato*, 2008, 1211; R. PERA, *Prescrittibilità di canone non riscosso, Quesito N. 5350/C*, in *Studi e materiali*, 2005, 2, 1837; M.C. ANDRINI, *Usi civici ed attività notarile*, in *Vita notarile*, 1991, 802; G. MUSOLINO, *Il livello: un diritto reale assimilabile all'enfiteusi*, in *Riv. notariato*, 2013, 3, 702; A. MAGNANI, *Il livello oggi enfiteusi: che vi sia ciascun lo dice, cosa sia - e come si cancelli nessun lo sa*, in *Rassegna diritto civile*, 2019, 1437-1469.

distinzione, logicamente anteriore allo stesso accertamento dell'inadempimento, governa l'intero contenzioso: senza un inquadramento certo del rapporto, la devoluzione rischia di essere azionata come rimedio "di principio" a fronte del mancato pagamento, ma senza un fondamento giuridico adeguatamente determinato.

Su tale premessa, la sentenza ribadisce che la devoluzione *ex art. 972 c.c.* è un rimedio giudiziale per inadempimento e non un effetto estintivo automatico: la protrazione del mancato pagamento, quand'anche risalente, non determina di per sé l'estinzione del livello, né la trasformazione del livellario in pieno proprietario. L'inadempimento (mora nel pagamento di due annualità) assume rilievo solo se rapportato a un vincolo enfiteutico previamente dimostrato nei suoi elementi essenziali. In questa prospettiva, si coglie la *ratio decidendi*: il rigetto della devoluzione non discende dall'irrilevanza della mora, ma dall'assenza di un titolo (o equipollente) idoneo a comprovare esistenza e contenuto minimo del rapporto.

Proprio sul versante probatorio la pronuncia fissa, in modo dirimente, lo standard di prova richiesto quando il "livello" emerge da risultanze documentali (catasto, formalità ipotecarie, menzioni in atti di provenienza) senza che sia immediatamente disponibile il titolo⁵. La Corte muove da una premessa netta: nel diritto vivente il livello è, oggi, ricondotto ad un diritto reale di godimento assimilabile all'enfiteusi. Ne consegue l'esigenza che la parte che invoca il rapporto fornisca una prova idonea non soltanto a postulare l'esistenza del vincolo, ma anche a renderne conoscibile il contenuto obiettivo. Una volta identificato il contenuto del diritto, si possono individuare i correlativi. Sotto questo profilo, la pronuncia si colloca in continuità con l'impostazione già proposta in dottrina⁶, che individua nella disponibilità di un titolo idoneo (o di un atto avente effettiva funzione ricognitiva) il punto critico delle liti in materia di livello.

All'interno di tale cornice, la Corte delimita con rigore i limiti dimostrativi di alcuni elementi frequentemente invocati nella prassi⁷. In primo luogo, le risultanze catastali: anche quando recano l'annotazione di un "livello", conservano valore meramente indiziario, essendo il catasto preordinato a finalità essenzialmente fiscali e non costitutive, né idoneo a provare il contenuto del rapporto. In secondo luogo, la pubblicità immobiliare (ivi compresa la nota di trascrizione): tali risultanze sono funzionali all'opponibilità ai terzi degli effetti dell'atto e alla risoluzione dei conflitti tra aventi causa, ma non integrano di per sé prova del regolamento negoziale e non consentono, quindi, di ricostruire canone, durata e obbligazioni tipiche. In terzo luogo, la mera menzione del "livello" negli atti di provenienza: ove non riproduca gli elementi essenziali del rapporto, essa non è idonea né a surrogare il titolo costitutivo, né a valere come riconoscimento utile a superare il requisito della forma scritta richiesta *ad substantiam*, trattandosi – di regola – di enunciazioni riferite a situazioni giuridiche e non a fatti storici in senso stretto.

Il Collegio, del resto, collega tale conclusione a un dato strutturale: la costituzione (e, più in generale, la circolazione costitutiva) dei diritti reali di godimento su beni immobili è soggetta a forma scritta *ad substantiam* (art. 1350, n. 2, c.c.). Ne consegue che la prova del rapporto livellario/enfiteutico non può essere

⁵ G. MUSOLINO, *Il livello. Caratteri specifici e affinità con l'enfiteusi*, in *Riv. notariato*, 2024, 2, 274 ss., secondo cui l'esistenza del livello - come per ogni diritto reale - deve essere accertata mediante il titolo costitutivo del diritto o, in difetto, tramite un atto di ricognizione idoneo; restano invece prive di efficacia determinante, sul piano probatorio, le risultanze catastali e le mere menzioni del "livello" in atti di trasferimento quando non consentano di ricostruire il contenuto del rapporto.

⁶ F. TEDIOLI, *Il livello, non sempre enfiteusi, problemi pratici e possibili soluzioni*, in *Rivista per la consulenza in agricoltura*, 2022, 74, 1 ss. L'esistenza del livello - come per ogni diritto reale - deve essere accertata mediante il titolo costitutivo del diritto o, in difetto, tramite un atto di ricognizione idoneo; restano, invece, prive di efficacia determinante, sul piano probatorio, le risultanze catastali e le mere menzioni del "livello" in atti di trasferimento quando non consentano di ricostruire il contenuto del rapporto.

⁷ Cass. Sez. II 6 novembre 2023, n. 30823, in *Riv. notariato*, 2024, 2, II, 271, secondo cui l'esistenza del livello deve risultare dal titolo costitutivo o da atto di ricognizione, mentre i dati catastali, di per sé, non sono idonei a dimostrarne l'esistenza e il contenuto. In dottrina N. ENRICHENS, *Enfiteusi e livello: due istituti assimilabili? Insufficienza dell'allegazione dei dati catastali per il riconoscimento del titolo*, in *Immobili & proprietà*, 2024, 1, 38 ss.

surrogata da dichiarazioni di scienza o da una confessione stragiudiziale, le quali – quand’anche univoche nel richiamare l’esistenza di un “livello” – non sono idonee a supplire alla mancanza del titolo, quando la forma è richiesta a pena di nullità. È su questa linea che la Corte esclude che la mera menzione del livello in atti di provenienza, o la semplice consapevolezza delle parti, possa valere come riconoscimento utile ove non riproduca gli elementi essenziali del rapporto⁸.

In questo contesto si colloca la ricognizione *ex art.* 969 c.c., che la Corte ammette come possibile strumento probatorio in difetto del titolo costitutivo, ma di cui delimita rigorosamente la portata: l’atto è rilevante solo se consente di identificare il diritto riconosciuto nel suo contenuto obiettivo, non potendo esaurirsi in un mero richiamo nominale al “livello”⁹. Va, peraltro, chiarito che la ricognizione ha natura dichiarativa e non dispositiva: non costituisce il diritto, né lo trasferisce, ma presuppone un rapporto già esistente e ne consolida – nei limiti del contenuto enunciato – la spendibilità probatoria. Letta in questa chiave, la distinzione rispetto al codice del 1865 (art. 635) illumina la *ratio* del rigore richiesto dalla Corte: la ricognizione non può ridursi a clausola di stile inserita in un atto di provenienza, ma deve rendere effettivamente ricostruibili gli elementi essenziali del rapporto. Occorre, dunque, che il documento consenta quanto meno di individuare il bene interessato e di ricavare, con sufficiente determinatezza, la struttura minima del godimento e gli obblighi tipici (canone/corrispettivo e relative modalità, eventuale obbligo di miglioramento), perché solo su tali elementi può innestarsi la verifica dell’inadempimento e, in ultima analisi, la praticabilità dei rimedi.

Del resto, la funzione dell’art. 969 c.c. è tradizionalmente ricondotta alla possibilità, per il concedente, di ottenere dal possessore il riconoscimento del proprio diritto, così da prevenire l’usucapione dell’utile dominio. Ne discende una ricaduta pratica immediata: quando il titolo originario sia remoto o irreperibile, la mera serie di trasferimenti che “menzionano” il livello non è, di regola, sufficiente; è necessario che almeno uno degli atti prodotti presenti un contenuto effettivamente ricognitivo, altrimenti l’impianto probatorio resta confinato a un piano descrittivo.

Sul piano processuale, la pronuncia rafforza questo rigore richiamando l’onere di specificazione *ex art.* 366, n. 6, c.p.c. come snodo autonomo: la prova “storica” (archivi, mappe, note, formalità) non è esclusa in astratto, ma è utile solo se viene resa controllabile nel processo, mediante individuazione degli atti, riproduzione dei passaggi rilevanti e puntuale indicazione della loro collocazione nei fascicoli di merito. In difetto, la censura in cassazione si espone all’inammissibilità, prima ancora che al vaglio sul merito probatorio.

In definitiva, nelle controversie in cui il “livello” riemerge da tracce documentali stratificate, l’esito dipende, anzitutto, dalla corretta impostazione della sequenza logica (qualificazione del vincolo – prova del rapporto – scelta del rimedio), più che dall’allegazione dell’inadempimento in sé: la protrazione dell’inadempimento non “chiude” di per sé il rapporto, ma ne accentua il rilievo processuale, perché la devoluzione resta rimedio giudiziale e non effetto estintivo automatico; la gestione del contenzioso, specie quando i canoni non risultano corrisposti da lungo tempo, deve, quindi, essere costruita non sul solo dato cronologico, ma sulla concreta possibilità di dimostrare l’esistenza e il contenuto del vincolo nei termini richiesti dalla Cassazione.

4. - Affrancazione giudiziale, rito e competenza: perimetro della l. 22 luglio 1966, n. 607, cumulo di domande e preclusioni. La sentenza ribadisce che la l. 22 luglio 1966, n. 607 disciplina esclusivamente la

⁸ Cass. Sez. II 21 febbraio 2017, n. 4431, in *Guida al dir.*, 2017, 19, 65; Cass. Sez. II 7 ottobre 1982, n. 5148, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, 1700, secondo cui la prova dell’esistenza e del contenuto del rapporto non può essere surrogata da dichiarazioni di scienza o da confessione stragiudiziale, quando la forma è richiesta a pena di nullità.

⁹ Cass. Sez. II 10 ottobre 1962, n. 2904, in *Giust. civ.*, 1963, 1, 32 sulla *ratio* dell’art. 969 c.c.: l’atto di ricognizione è funzionale a ottenere il riconoscimento del diritto del concedente da parte di chi possiede il fondo, con effetti rilevanti anche sul piano dell’usucapione dell’utile dominio; si tratta di facoltà e non di obbligo per il concedente.

domanda giudiziale di affrancazione, prevedendo un procedimento unitario articolato in una fase iniziale, a cognizione sommaria, davanti al giudice monocratico e in una fase eventuale a cognizione piena davanti alla Sezione specializzata agraria, attivabile mediante opposizione nei termini previsti¹⁰. Tale architettura non è estensibile ad azioni diverse: la devoluzione resta estranea al procedimento speciale, con la conseguenza che non è possibile ricavarne, in via riflessa, regole differenti sul mezzo di impugnazione o sulla sede competente a conoscere del gravame.

Muovendo da questa delimitazione, la Corte affronta un nodo ricorrente nella prassi: la compresenza, nello stesso giudizio, di domande soggette a riti differenti, quando l'affrancazione sia proposta in via riconvenzionale (anche solo subordinata) rispetto a una domanda principale incardinata con rito ordinario. In tale ipotesi, la soluzione non è la separazione in procedimenti autonomi, né l'applicazione indiscriminata del rito speciale alle domande connesse: il criterio di governo è quello dell'art. 40, comma 3, c.p.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), che impone la trattazione unitaria secondo il rito ordinario nelle ipotesi di connessione qualificata, salva l'eccezione – qui non ricorrente – delle controversie rientranti negli artt. 409 e 442 c.p.c.

Resta, infine, il profilo delle preclusioni in tema di competenza¹¹: nel rapporto tra Tribunale in composizione ordinaria e Sezione specializzata agraria la questione non si esaurisce in una mera ripartizione interna degli affari, ma integra una questione di competenza, soggetta al regime dell'art. 38 c.p.c., con preclusione del rilievo (o dell'eccezione) oltre la prima udienza di trattazione. Nel caso concreto, la Corte sottolinea che l'attore originario non aveva tempestivamente dedotto l'incompetenza correlata alla proposizione della domanda di affrancazione; di qui l'impossibilità di dedurre la questione in sede di legittimità sotto forma di errore sul mezzo di impugnazione o sulla sede del gravame. La regola pratica è netta: quando l'affrancazione entra in causa come riconvenzionale, le contestazioni su rito e competenza devono essere immediate; diversamente, il processo si consolida nel binario prescelto e le censure tardive risultano sterilizzate per preclusione.

5. - Rapporti a miglioria nel Lazio e legge n. 327/1963: ambito applicativo e limiti della disciplina interpretativa. Un ulteriore passaggio della pronuncia riguarda l'invocazione della l. 25 febbraio 1963, n. 327 («rapporti a miglioria in uso nelle province del Lazio»), come interpretata dall'art. 1 della l. 22 maggio 1980, n. 233¹². La Corte ne circoscrive l'ambito applicativo. La disciplina riguarda concessioni originariamente non perpetue, comunque denominate e anche prive del requisito della forma scritta. In tali ipotesi l'ordinamento ricollega la perpetuità¹³ – e quindi l'assoggettamento alla disciplina dell'affrancazione – al ricorrere di presupposti tipizzati: possesso ultratrentennale in capo al coltivatore e realizzazione delle miglorie (ovvero pagamento del relativo valore, in caso di subentro) nelle forme considerate dalla legge. La *ratio* è, dunque, quella di attrarre nel regime dell'enfiteusi (e delle figure equiparate) rapporti che, per titolo e origine, non presentavano carattere perpetuo.

Proprio per questo, la normativa non è invocabile quando il rapporto dedotto risulti già perpetuo per

¹⁰ Corte d'appello Potenza 7 marzo 2018, in www.tedioli.com, sulla natura unitaria e bifasica del procedimento di affrancazione disciplinato dalla l. 22 luglio 1966, n. 607: fase necessaria a cognizione sommaria davanti al giudice monocratico del Tribunale e fase eventuale a cognizione piena, introdotta con opposizione, dinanzi alla Sezione specializzata agraria, definita con sentenza appellabile.

¹¹ Cass. Sez. VI 6 giugno 2012, n. 9135, in questa Riv., 2012, 10, 622, secondo cui il regime giuridico del livello è assimilabile a quello dell'enfiteusi e l'accertamento (positivo o negativo) della sua esistenza esula dalla competenza *ratione materiae* della Sezione specializzata agraria, non attenendo a rapporti riconducibili alla speciale legislazione sui contratti agrari.

¹² Cass. Sez. Lav. 5 dicembre 1979, n. 6314, in *Riv. dir. agr.*, 1981, II, 87, in tema di colonia *ad meliorandum* in uso nel Lazio e disciplina della l. 25 febbraio 1963, n. 327: il colono ha diritto all'affrancazione nei confronti del concedente/proprietario del fondo.

¹³ Cass. Sez. Lav. 17 novembre 1979, n. 5995, in *Riv. notariato*, 1980, 506, in materia di colonia perpetua migliorativa nel basso Lazio: l'affrancazione è ammessa nei confronti dell'onerato del livello/canone di affranco, quale pieno proprietario del fondo gravato, trattandosi di prestazioni configurate come corrispettivo della concessione in perpetuo del dominio sul fondo.

titolo anteriore o, comunque, sia prospettato dalle parti come tale: viene meno il presupposto della “conversione” legislativa in perpetuo e la fattispecie resta governata, in via diretta, dalle regole proprie dell’enfiteusi/assimilati. Ne discende che la disciplina sui rapporti a miglioria non può essere utilizzata né per colmare il difetto di dimostrazione del rapporto livellario/enfiteutico, né per attenuare gli oneri probatori richiesti quando si controverta di livello/enfiteusi. Nel caso di specie, la Corte reputa, pertanto, la normativa non pertinente, con conseguente rigetto del motivo.

6. - Ricadute operative: selezione del rimedio, assetto probatorio e tempestività delle eccezioni. La pronuncia consegna una regola di metodo utile per la gestione delle liti in cui il “livello” riemerge da tracce documentali stratificate: l’esito non dipende tanto dall’allegazione dell’inadempimento, quanto dalla capacità di ricostruire correttamente (e provare) la natura del vincolo e il suo contenuto, così da scegliere un rimedio coerente.

Sul piano pratico, preliminarmente è necessario verificare se la menzione del “livello” rinvii a un vero diritto reale di godimento (con dominio diretto del concedente e dominio utile dell’utilista, oggi ordinariamente ricondotto all’enfiteusi) oppure a un mero peso/canone sganciato da una struttura enfiteutica (onere reale o obbligazione *propter rem*). Nel secondo scenario, la devoluzione *ex art. 972 c.c.* è, di regola, inconferente, perché presuppone l’accertamento di un rapporto enfiteutico (o equiparato) e dei suoi obblighi tipici.

Per il concedente, significa che la devoluzione è utilmente azionabile solo se la base documentale consente di dimostrare esistenza e contenuto del rapporto (titolo o ricognizione effettiva). Anche per questo la Corte richiama un dato che, nella prassi, è, spesso, assunto come decisivo, ma che in realtà ha natura meramente presupposta: la protrazione del mancato pagamento non estingue automaticamente il rapporto e non “trasforma” la posizione dell’utilista, ma rende ancora più decisiva – sul terreno processuale – la prova del vincolo e del suo contenuto, poiché la devoluzione resta rimedio giudiziale. Per l’utilista, l’impostazione difensiva può razionalmente articolarsi su rimedi alternativi (affrancazione; usucapione, ove ne ricorrano i presupposti). Quando l’affrancazione entra nel processo (anche in via riconvenzionale), le questioni di competenza tra Tribunale ordinario e Sezione specializzata agraria sono soggette alle preclusioni di cui all’art. 38 c.p.c.; ne discende che le eccezioni su rito e competenza devono essere tempestive, perché l’inerzia consolida il “binario” processuale e sterilizza le contestazioni tardive.

Francesco Tedioli