

Azione di regolamento di confini e di apposizione di termini.

Parlare e discutere di termini giuridici, di nozioni giuridiche, in un convegno volto e dare risposte concrete alle quotidiane istanze di soluzioni, di dubbi e di incertezze, potrebbe apparire troppo scolastico o addirittura fuori luogo in questa sede e con una platea nella quasi totalità composta da tecnici.

Il termine confine non può non riferirsi a cose, siano esse mobili o immobili, e mentre la identificazione dei confini delle cose mobili si esauriscono nella cosa, nel bene stesso, la determinazione e la identificazione dei confini in relazione ai beni immobili è proprio l'oggetto, il tema di questo incontro; e dirò di più, volendo maggiormente restringere il diaframma del nostro obiettivo, parleremo e ci soffermeremo sul bene immobile per eccellenza e cioè il suolo, ovvero, il fondo.

Con riferimento alla proprietà fondiaria, i confini nel nostro ordinamento giuridico sono quelli in senso verticale e quelli in senso orizzontale.

Eliminiamo dal nostro esame i limiti verticali, rinviando alla lettura dell'art.

840 c.c.¹ e restringiamo, sempre il nostro diaframma, ai confini in senso

¹ Art. 840 c.c. Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo. La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. Questa

orizzontale, cioè in quella linea che rappresenta e determinala estensione del fondo.

Questa della “linea” materialmente si traduce in un tracciato naturale o artificiale.

Eliminiamo anche qui i confini naturali (il fiume, il mare, il lago, un mastodontico dislivello, etc.) e restringiamo il nostro esame ai confini materiali o, se vogliamo, a quei confini apposti dall’uomo, siano essi “naturali”, come alberi, filari di alberi, siepi o “materiali” propriamente detti, come cippi, muretti, reti metalliche, filo spinato, picchetti, etc.

Fatta questa premessa sulla definizione ed individuazione dei confini, che fare quanto tra due fondi v’è incertezza di confine?

Le soluzioni sono due, quella stragiudiziale o amichevole e quella giudiziale.

Eliminiamo quella stragiudiziale o amichevole, cioè quella in cui i due proprietari dei fondi tra loro limitrofi, si rechino sui luoghi e risolvono con l’individuazione in contraddittorio e d’accordo la questione tracciando il confine contrastato, ovvero la soluzione giudiziale, cioè il ricorso all’ autorità giudiziaria nella ipotesi di disaccordo tra i due proprietari dei fondi tra loro limitrofi.

L’azione volta alla risoluzione del contrasto col il regolamento dei confini è quella prevista dagli articoli 950 e del seguente art. 951 del codice civile.

Non mi dilungo a trattare la “tipicità” di queste particolari azioni che rientrano nelle azioni a difesa della proprietà², tipicità che ha radici remote che arrivano

disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti, sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali. Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle.

² Nel Codice Civile vigente al Libro III – Della proprietà, Titolo II . Della proprietà, Capo IV – Delle azioni a difesa della proprietà.

al diritto romano, alle XII tavole, ed attraversando tutti i codici che si sono susseguiti nel tempo (giustiniano, napoleonico, italiano del 1865), sono arrivate pressoché immutate nel nostro vigente Codice Civile.

Tentiamo di analizzare i presupposti di queste azioni.

La formulazione dell'art. 950 c.c. è di una semplicità tale da disarmare ogni questione.³

In realtà il primo dubbio salta fuori nel raffronto tra questa tipica azione (azione di regolamento di confini) e l'azione di rivendicazione.⁴

In vero in tutt'e due i tipi di azione si discute della proprietà di un bene immobile, la cui appartenenza sia dubbia.

Or bene mentre nella azione di rivendicazione si discute tra "titoli", nel senso che due soggetti ritengono di essere titolari entrambi della porzione o di un intero fondo o meglio ancora l'attore, cioè che per primo si rivolge al giudice, pretende di essere titolare, cioè munito di titolo, su quella porzione di fondo o su quell'intero fondo, e mira e deve dimostrare di averne la titolarità, deve cioè fornire la prova al giudice di esserne titolare.. E se l'attore che ha proposto l'azione di rivendica non è in grado di dimostrare la sua titolarità, la sua domanda viene rigettata, con conseguente condanna alle spese.

Nell'azione di regolamento di confine il conflitto è tra fondi anziché tra titoli.

³ 950. Azione di regolamento di confini.

Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.

⁴ 948. Azione di rivendicazione.

Il proprietario può rivendicare la cosa, da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno. Il proprietario, se consegue direttamente dal nuovo possessore o detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa.

L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.

Ciascuno dei due contendenti in giudizio non contesta la proprietà dell'altro sul fondo adiacente, ma la contesta per la parte contesa, e quindi sulla quantità, sui limiti, della proprietà piuttosto che sulla esistenza di essa proprietà.

Ne discende che la contestazione, e quindi l'incertezza, può essere oggettiva, nel senso che può derivare dalla mancanza assoluta di qualsiasi limite, ovvero soggettiva, nel senso che può derivare dalla contestazione del confine esistente.

Comunque nell'uno e nell'altro caso l'azione di regolamento di confini, presuppone la *incertezza* e, quindi ha, ad oggetto l'accertamento, l'individuazione della linea di separazione tra fondi limitrofi.

A norma dell'art. 950 c.c., i proprietari (o i titolari di altro diritto reale) dei fondi limitrofi sono i soli legittimati ad agire ed a resistere nell'azione di regolamento di confini.

Ma pur rivestendo processualmente le figure di attore e di convenuto, chi avvia l'azione e che la subisce, di fatto, per come avanti diremo meglio, tra attore e convenuto non v'è alcuna distinzione. Ed in tal senso soccorre la formulazione del I° comma dell'art. 950 c.c. .. *ciascuno dei proprietari può chiedere...*, presupponendo, quindi, una equità tra i due soggetti in causa e quindi l'attore non ha l'onere probatorio di "provare ciò che chiede", ma tale onere probatorio incombe anche sul convenuto.

Ed inoltre, per attore e convenuto, a norma del II° comma dell'art. 950 c.c. *...ogni mezzo di prova è ammesso...*, nel senso che la prova del confine può essere data con qualsiasi mezzo, spettando al giudice di merito scegliere le risultanze probatorie ritenute decisive.

E tra i mezzi di prova dei quali ciascuna parte può servirsi esiste una graduazione?

Ebbene, una vera e propria graduazione non esiste, l'unica cosa certa, a norma dell'art. 950 c.c., che all'ultimo posto ovvero *...in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali...*

L'uso, però, di qualunque mezzo probatorio non significa alterazione di tutti i principi che presiedono al regime degli immobili.

Primo fra tutti l'atto scritto, ossia il titolo dal quale discende la proprietà dei fondi limitrofi. E qui va subito fatto un "richiamo" ad una maggiore attenzione nella redazione degli atti anche in sede notarile. E' invalso l'uso sempre più frequente di sintetizzare quanto più possibile la descrizione degli immobili dando sempre più un ruolo marginale alla esatta indicazione, individuazione con punti cardinali ed altri indubbi dati dei confini, supportati in ciò anche dal fatto che le note di trascrizione degli atti, per necessità "telematiche" richiedono solo le individuazioni catastali. Nei rogiti di un passato non molto remoto, in vero, vi era una maggiore attenzione nella individuazione dei beni immobili, vi era una attenzione particolare alla descrizione dei confini, perché no, anche con l'utilizzo di nomi e/o particolari luoghi, dati, della individuazione e termini in uso locali.

Anche nelle dichiarazioni di successione, vi era l'uso di indicare i confini degli immobili ed oggi anche per le dichiarazioni di successioni ci si limita a foglio, particella e subalterno.

In relazione a quanto immediatamente sopra, ben venga la recente normativa (DL 78/2010) che impone nei rogiti notarili l'allegazione delle planimetrie catastali degli immobili urbani, ma ancor di più, ai fini di quanto in esame oggi, è necessario che si arrivi anche all'allegazione delle mappe catastali dei terreni oggetto dei rogiti notarile ovvero quanto meno che i certificati di

destinazione urbanistica, così come attuano molti Comuni virtuosi, siano muniti di mappe catastali vigenti ed attuali che, come vuole il DL 78/2010 “...raffigurano i beni oggetto del trasferimento...”

Perché diciamo ciò, perché per orientamento costante della Corte di Cassazione, in tema di azione di regolamento di confine, per l’individuazione della linea di separazione fra fondi limitrofi, la base primaria dell’indagine del giudice di merito è costituita dall’esame e dalla valutazione dei titoli di acquisto delle rispettive proprietà; solo la mancanza o l’insufficienza di indicazioni sul confine rilevabile dai titoli, ovvero la mancata produzione, giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova.

Quali sono questi altri mezzi di prova? Testimonianze, presunzioni, prove tecniche, tutte comunque sottoposte al vaglio della ammissibilità e concluzione del giudice che ha un ampio potere di scelta e di valutazione dei mezzi probatori acquisiti al processo, all’interno del quale il ricorso alle indicazioni delle mappe catastali, pur costituendo un sistema d’accertamento sussidiario, è consentito non solo nel caso di mancanza assoluta di altri elementi, ma anche quando il giudice per la loro consistenza o per ragioni relative alla loro attendibilità, ravvisi che solo le risultanze emergenti dalle mappe catastali stesse sono idonee alla determinazione certa del confine controverso.⁵

Ma allora che valore hanno le mappe catastali?

⁵ Invero di recente la Suprema Corte con la sentenza che appresso si massima, comincia a dare una valenza maggiore, quasi non più sussidiaria, alle mappe catastali: In tema di regolamento di confini, il ricorso al sistema di accertamento sussidiario costituito dalle mappe catastali (art. 950 cod. civ.) è consentito al giudice non soltanto in caso di mancanza assoluta ed obiettiva di altri elementi, ma anche nell’ipotesi in cui questi (per la loro consistenza, o per ragioni attinenti alla loro attendibilità) risultino, secondo l’incensurabile apprezzamento svolto in sede di merito, comunque inidonei alla determinazione certa del confine, con la conseguenza che la parte che eventualmente si dolga del ricorso, da parte del giudicante, a tale mezzo sussidiario di prova ha l’onere di indicare gli specifici elementi alla cui stregua andrebbe, invece, difformemente accertata la linea di confine controversa. (Rigetta, App. Catania, 26/07/2004) **Cass. civ., Sez. II, 30/12/2009, n. 28103**

Abbiamo già detto del loro valore sussidiario, marginale, quasi residuale. Eppure in alcuni casi ha valore determinante. E' il caso dei "tipi di frazionamento". Afferma, infatti, la Cassazione che al fine di determinare i confini tra due proprietà costituenti lotti separati di un appezzamento in origine unico, si deve necessariamente fare riferimento alle misure risultanti dalle planimetrie allegare agli atti di vendita e al tipo di frazionamento contenute gli estremi della lottizzazione, quando le misure stesse siano gli unici elementi idonei a individuare la linea di demarcazione tra le due proprietà, e ciò anche se le vendite dei singoli lotti sono fatte a corpo e non a misura.

Ed ancora nella indagine diretta a delimitare il confine tra due fondi separati di un appezzamento originariamente unico rivestono importanza fondamentale i tipi di frazionamento allegati ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamati con valore negozialmente vincolante.

In siffatta ipotesi, allorché i dati sul confine desumibili dai tipi di frazionamento non sono fra loro concordanti e gli acquisti siano stati effettuati in tempi diversi, il confine, in difetto di altri elementi concreti di individuazione, dovrà identificarsi in quello individuato dal tipo di frazionamento allegato al titolo di acquisto anteriormente formatosi e trascritto.

Del tema odierno di regolamentazione dei confini ne parliamo, perché voi come tecnici siete chiamati dalle parti ovvero dai giudici, quale loro "longa manus", quali consulenti tecnici di ufficio, alla ricerca, si badi bene, alla ricerca e non già alla soluzione ai problemi giuridici posti dalle parti, ricerca, dicevamo, degli elementi dai quali possa desumersi il confine in contestazione.

Effettuata la ricerca spetta sempre al giudice la valutazione e la soluzione del problema del regolamento di confine.

Molti di voi a questo punto si pongono una domanda. Ma come mai al giorno d'oggi, con i mezzi di misurazione, anche con l'utilizzo di mezzi satellitari, di cui siamo dotati, della cui affidabilità ed attendibilità tecnica ci vantiamo ogni giorno, affidabilità ed attendibilità che riportiamo, fra l'altro senza alcun intervento "umano", sulle mappe catastali le stesse mappe catastali valgono così poco nell'ipotesi in esame quest'oggi?

La domanda appare legittima. Ma la risposta non esiste solo già nelle formulazione testuale dell'art. 950 c.c. , bensì nello spirito stesso di questo tipo di azione che, come già detto all'inizio, risale ai tempi del diritto romano la cui principale caratteristica era quella del possedere e che si concludeva con una *adiudicatio*, al posto della *condemnatio*. Così come oggi si conclude con una sentenza di accertamento, non con una sentenza di condanna (che è il risultato della azione di rivendicazione), cioè a dire, mentre nella azione di rivendicazione il giudice se accoglie le domande attoree, condannerà il convenuto al rilascio del terreno conteso, nella azione di regolamentazione dei confini il giudice si limiterà ad accertare, a determinare quale effettivamente sia il confine (conteso)tra i due fondi. Da ciò discende, quello che sopra abbiamo già detto, della sostanziale uguale posizione processuale di attore e convenuto, gravando su entrambe le parti l'onere di provare le proprie ragioni tant'è che la condanna di una delle due parti in causa discende solo nelle ipotesi in cui le sue pretese o inutili resistenze siano state disattese.

Certamente la sentenza inciderà sul possesso e nel conseguente rilascio di una delle due parti in causa del fondo o della porzione di fondo che risulta "abusivamente" occupata, ma anche così, data la "tipicità" dell'azione di regolamentazione di confini, si avrà sempre una sentenza dichiarativa poiché il

confine determinato dalla sentenza costituisce sempre espressione di una situazione giuridica preesistente, la sentenza non acquisterà carattere costitutivo, perché in nessun caso vi sarà traslazione di un bene determinato all'una o all'altra delle parti, checché ne dica l'Agenzia delle Entrate, che vuole sempre imporre la imposta di registro sui trasferimenti anche sulle sentenze di regolamentazione di confini.

Sentenze che una volta emesse e registrate debbono, ritengo, essere trascritte per darne la relativa pubblicità e valore erga omnes, da ciò discende che è opportuno che le risultanze della sentenza siano accompagnate dalla relativa rappresentazione grafica (planimetria) dei luoghi, talché non si ripeta più, in futuro, l'ipotesi di incertezza.

Alle medesime conclusioni si arriva nella ipotesi di regolamento amichevole, o se vogliamo stragiudiziale, dei confini, Al pari della sentenza dichiarativa, nella ipotesi di regolamentazione amichevole si avrà un negozio di accertamento, anch'esso senza modificazione dei diritti della parti, poiché anche in questo caso il negozio privato non assumerà il valore di una transazione o di un negozio atipico costitutivo – atto volontario non negoziale. Regolamento che, sempre ritengo, debba avvenire per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in modo da consentirne la trascrizione ed anche in questo caso consiglio e ritengo utile la rappresentazione grafica (planimetria) della regolamentazione avvenuta dei confini.

Concludo il mio intervento con un rapido accenno all'azione per apposizione di termini prevista dall'art. 951 c.c.⁶

Abbiamo visto che il presupposto per eseguire l'azione di cui all'art. 950 c.c. è che i confini siano incerti, l'azione di cui all'art. 951 c.c. va esperita quando i confini sono certi, ma manchino i segni materiali che li rendano conoscibili.

E' sempre una azione tipica a difesa della proprietà, ma è una azione che oltre ad avere una scadente applicazione concreta, ha uno scarso spazio giuridico.

Il più delle volte si propone "a margine" o come "effetto" implicito o esplicito all'azione di cui all'art. 950 c.c.. Nel senso che generalmente quando si chiede di regolamentare il confine, si chiede anche che vengano apposti o ristabiliti i termini, cioè i segni visibili di confine.

Raramente viene proposta come azione giudiziaria autonoma, anche perché il codice civile stesso prevede altri rimedi ove il proprietario voglia dare riconoscimento materiale ai (propri) confini, prevedendo, ad esempio, in base all'art. 841 c.c.⁷ che gli riconosce la facoltà di chiudere in qualsiasi tempo, anche senza il consenso del vicino, il proprio fondo.

Ovvero pensiamo all'art. 886 c.c.⁸, che dispone che ciascun proprietario può costringere il vicino a contribuire per la metà nella spesa di edificazione del muro divisorio.

Ausilioabramo Patanè
Avvocato

⁶ Art. 951 c.c.. Azione per apposizione di termini.

Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irricognoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

⁷ Art. 841 c.c.. Chiusura del fondo. Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo

⁸ Art. 886 c.c.. Costruzione del muro di cinta. Ciascuno può costringere il vicino a contribuire per metà nella spesa di costruzione dei muri di cinta che separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. L'altezza di essi, se non è diversamente determinata dai regolamenti locali o dalla convenzione, deve essere di tre metri.

In occasione del Seminario “La Riconfinazione nell’era digitale – aspetti tecnici e giuridici” organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania, in Catania, venerdì 2 luglio 2010