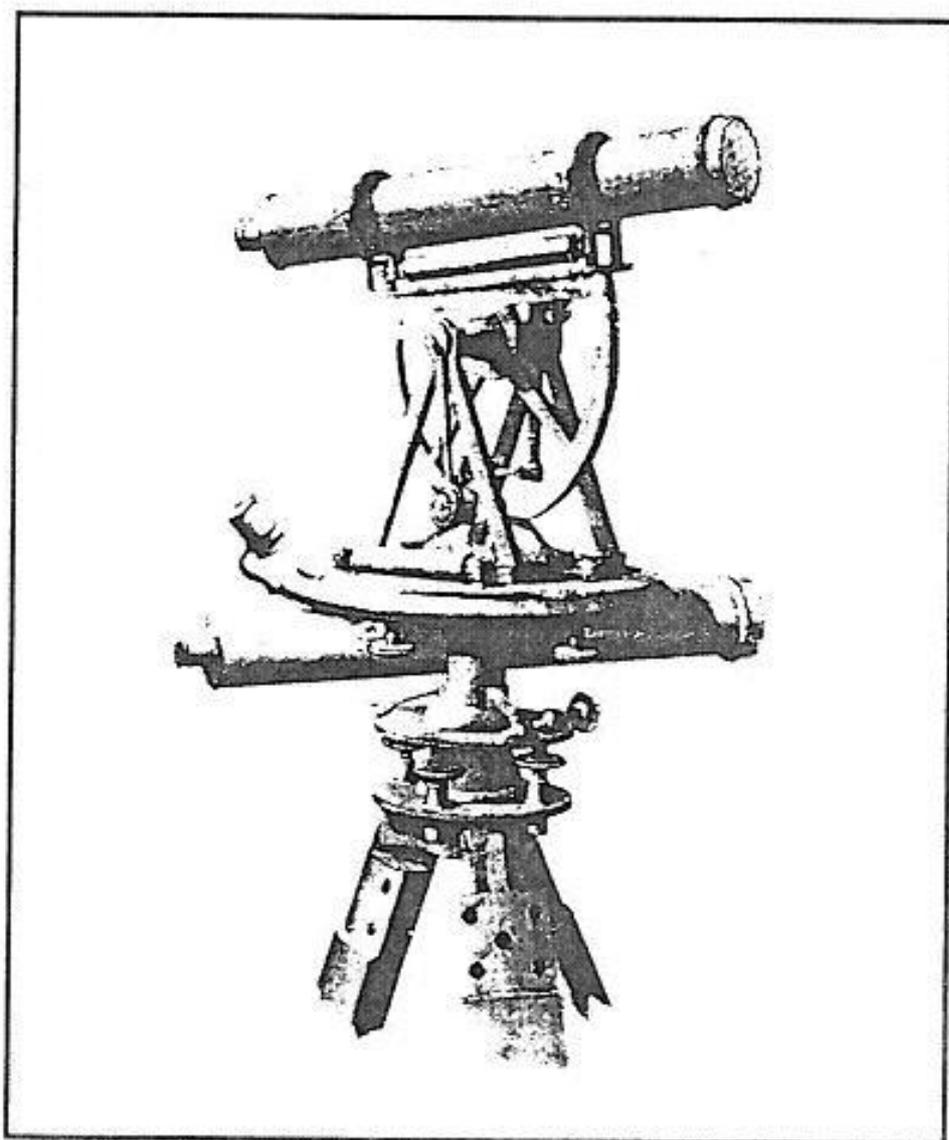


RICONFINAZIONE

aspetti tecnici e giuridici



avv. Stefano Baciga

Il riconfinamento: aspetti legali

A me spetta un compito più noioso del relatore simpaticissimo che mi ha preceduto, dal cui intervento, comunque, si possono trarre degli utilissimi spunti per capire qual è la differenza o la divaricazione che si è creata tra diritto e tecnica.

In verità, il diritto e la giurisprudenza recepiscono i dati della realtà e mi pare che mai come in questo caso tale affermazione sia corretta.

La nostra legislazione, e per tale mi riferisco agli artt. 950 e 951 del codice civile del 1942, prende atto della inaffidabilità dei dati catastali, tanto che, secondo il noto contenuto dell'art. 950 del c.c., la mappa catastale è l'ultimo degli elementi che il Giudice deve utilizzare per stabilire il confine in caso di controversia: essa rappresenta un elemento che la giurisprudenza ha definito residuale e suppletivo ritenuto privo di quella rilevanza che potrebbe assumere con l'utilizzazione della tecnica che io per la prima volta ho sentito illustrare questa mattina e che probabil-

mente potrebbe favorire una disciplina nuova della materia ed incidere sugli indirizzi giurisprudenziali che si sono formati sulla vecchia organizzazione del catasto e sui vecchi sistemi di misurazione.

Premesso questo, va detto che il confine, in termini giuridici, può avere due significati ai quali corrispondono due valenze: esso può indicare e indica normalmente la delimitazione di una proprietà e la distinzione di una proprietà dall'altra mentre può rappresentare anche un elemento determinante per la individuazione della volontà dei soggetti che contrattano una compravendita, un usufrutto, un'ipoteca, che comunque vogliono dare certezza ai loro rapporti soprattutto in campo immobiliare.

In questa seconda direzione il diritto si è occupato di confini perché proprio la inaffidabilità dei dati catastali ha indotto la giurisprudenza ad interpretare le norme nel senso di dare invece prevalenza alla volontà

delle parti.

Ed infatti, secondo un indirizzo giurisprudenziale ormai costante, per individuare esattamente un confine sia in sede di stipulazione di un atto notarile, sia in sede di controversia civile, si deve fare ricorso in via principale, non tanto alla planimetria catastale, ma alla volontà espressa dalle parti, alle indicazioni che le parti danno al Notaio, alle espressioni che nell'atto notarile sono state formulate.

L'elemento di individuazione più importante e più rilevante di un bene è l'indicazione del confine, ma non quella formale solitamente contenuta negli atti notarili, ma una indicazione precisa, cioè che faccia riferimento a dati rilevabili che abbia come oggetto l'individuazione di dati materiali precisi.

In caso di discordanza tra descrizione dichiarativa contenuta nell'atto e planimetria allegata al medesimo, prevale sicuramente la individuazione dei confini operata con riferimento a precisi elementi materiali: la precisa individuazione di un terreno o di una costruzione operata dalle parti nel testo dell'atto contrattuale supera il significato e la valenza probatoria della planimetria ad esso allegata.

Può verificarsi tuttavia il caso che vi sia una formulazione particolare per cui accanto alla individuazione dei confini, come si usa fare sempre più frequentemente, si alleghi il tipo di

frazionamento sottoscritto dalle parti e lo si richiami espressamente.

In questo caso, il tipo di frazionamento richiamato espressamente nell'atto notarile integra la volontà delle parti per cui assume una rilevanza altrettanto probatoria e altrettanto rilevante quanto la descrizione dei confini.

A questo punto quindi i problemi si complicano perché il Giudice, il Notaio, le parti o il Tecnico che esaminerà l'atto si troveranno di fronte a due dichiarazioni che non collimano ma che hanno uguale valenza probatoria. In tale ipotesi dovrà essere interpretata la volontà espressa dalle parti complessivamente nell'atto per verificare qual è la prevalenza data o alla indicazione del confine o al tipo di frazionamento che le parti hanno espressamente richiamato.

Segnalo che per la ricostruzione della volontà espressa contrattualmente, secondo la giurisprudenza, può essere utilizzato qualsiasi elemento, compresi anche comportamenti delle parti contraenti anteriori, contemporanei o successivi anche alla stipulazione dell'atto.

Generalmente, ai fini della ricostruzione della volontà delle parti di un contratto, non viene riconosciuto invece valore ai dati catastali nella convinzione che le dichiarazioni delle parti esprimono la loro volontà, mentre i dati catastali sono indicazioni di carattere tecnico che le parti non sanno frequentemente apprez-

zare in maniera adeguata.

La volontà va interpretata così a fondo che anche, per esempio, una vendita a corpo con richiamo del dato catastale, del numero di mappa, ma con indicazione diversa di superficie non dà tranquillità: in un caso deciso, la giurisprudenza ha sostenuto che va individuata la volontà delle parti per capire se il richiamo del dato catastale costituisce soltanto un riferimento generico per individuare un terreno o se, invece, è stato individuato il terreno in tutta la sua estensione.

Una ipotesi particolare, che poi è quella che più frequentemente si verifica, è quella delle vendite successive in seguito lottizzazione, allorché il progetto di massima non corrisponda poi ad un frazionamento.

Ebbene anche in questo caso la giurisprudenza ha offerto dei criteri di interpretazione che, ancora una volta, non riguardano tanto l'aspetto tecnico degli atti notarili o le planimetrie, ma la ricostruzione della volontà delle parti, sicché per individuare esattamente qual è l'appezzamento di terreno venduto, o meglio la quantità di appezzamento di terreno venduto, si deve necessariamente risalire al primo atto di trasferimento per capire in questo atto qual è stata la volontà che venditore ed acquirente hanno espresso e per capire se, nel caso di vendite successive, lo stesso venditore ha venduto un pezzo del terreno già alie-

nato precedentemente o ha venduto invece regolarmente. Mi si faceva l'ipotesi della vendita di un lotto di terreno, con contestuale realizzazione della recinzione e successiva vendita di un lotto attiguo con incertezza di confine.

Se si scopre che c'è contrasto tra le parti, se si scopre che la recinzione è all'interno o all'esterno dei lotti, che succede?

Anzitutto succede che dovrebbe essere ricostruita la volontà delle parti per sapere se quella recinzione è stata correttamente posta: se si dovesse raggiungere la conclusione che quella recinzione è stata posta arbitrariamente dal primo acquirente, il secondo acquirente potrebbe tranquillamente incorporarla e pretendere la apposizione del confine nella sua esatta collocazione.

Ecco quindi che in presenza di una serie di atti, va ricostruita la volontà dell'atto iniziale per individuare le conseguenze che questo atto iniziale produce negli atti successivi alla fine della corretta determinazione della quantità di terreno compravenduto. Ovviamente l'indagine potrà tranquillamente arrestarsi a 20 anni addietro perché, come è stato poco fa accennato, l'uso qualificato per 20 anni fa maturare l'acquisito per usucapione.

L'usucapione è istituto che risolve ogni problema perché l'occupazione qualificata con l'esercizio di facoltà tipiche della proprietà determina un

acquisto a titolo originario e consentite di correggerne ogni possibile errore di confinamento, anche se, va ribadito, l'usucapione non opera automaticamente, ma va accertata dal Giudice con sentenza se le parti non decidono di risolvere il loro contratto rivolgendosi al Notaio, qualche volta facendo un atto di accertamento, molto più frequentemente stipulando un atto di compravendita.

Il confine è anche essenziale, o meglio la esatta individuazione del confine, è anche essenziale perché da esso dipende la determinatezza o la determinabilità dell'oggetto del contratto che è un suo requisito essenziale. La vendita di un terreno che non si può chiaramente individuare è una vendita nulla e priva di effetti. Va tenuto presente che la volontà espressa dalle parti negli atti notarili è così importante che anche un errore nella trascrizione non avrebbe alcuna efficacia.

Si è verificata l'ipotesi, per esempio, di note di trascrizione irregolarmente confezionate: ebbene, questo errore non determina alcun consolidamento della posizione di chi si è avvantaggiato o di chi è stato vittima di questo errore, poiché rimane esclusivamente valida ed efficace la manifestazione di volontà e la determinazione contenuta nell'atto notarile.

Mi sono occupato, anche se a grandi linee, dei criteri interpretativi che la giurisprudenza utilizza per risolvere le controversie dibattute in cause

promosse con azioni a tutela della proprietà, con azioni di regolamento di confini e di apposizione di termini. E' facile la distinzione fra l'azione di regolamento di confini e quella di apposizione dei termini perché mentre la prima tende a correggere una situazione di incertezza nella determinazione del confine, la seconda è destinata esclusivamente a riporre sul terreno i cippi indicatori del confine che magari sono stati spostati o sono andati perduti o devono essere posti in maniera più chiara di quanto non appaia.

Più difficile è la distinzione tra l'azione di regolamento di confini e l'azione di rivendica.

L'azione di rivendica è diretta a contestare i titoli di proprietà e il suo esito positivo comporta una dimostrazione che deve arrivare fino ad un atto di acquisto a titolo originario, mediante usucapione, mentre l'azione di regolamento di confini è diretta a verificare il limite di due fondi contigui e può avere riguardo sostanzialmente a due ipotesi.

L'ipotesi di incertezza oggettiva e l'ipotesi di incertezza soggettiva, cioè l'ipotesi in cui due confinanti rispettano la linea di confine catastale e dopo scoprono che questa linea catastale non è affidabile, oppure l'altra situazione in cui in assenza di cippi o di altra indicazione, il terreno posto in confini viene indifferentemente utilizzato fino a che una delle parti non ritiene più corretto il

confine considerato tale magari anche da entrambi, fino a quel momento. La determinazione della linea di demarcazione tra i fondi si affida ad una dimostrazione operata con qualsiasi mezzo, ultimo però quello catastale: la dimostrazione predetta può fondarsi su presunzioni, su prove testimoniali, su ricordi, fotografie ed ogni altro mezzo utile.

Esaminati gli indirizzi della giurisprudenza civilistica, va fatto un accenno anche alla giurisprudenza amministrativa che di terreni e di confini si è occupata e si occupa soprattutto nel settore dell'urbanistica.

Anche in questo caso il principio generale riguardante i soggetti privati è stato trasferito alle Amministrazioni nel senso che nel contrasto tra una descrizione di un terreno o nella prescrizione urbanistica relativa ad un terreno e la planimetria, viene data prevalenza alla dichiarazione, alla espressione di volontà.

Casi invece più delicati si possono verificare nella ipotesi, che pure è stata precedentemente illustrata, di una sovrapposizione di lotti. Per la verità simili casi si sono verificati più in passato che in epoca recente ed hanno avuto riguardo all'asservimento per l'edificazione di aree non appartenenti al concessionario o alla rappresentazione di un lotto di terreno di superficie superiore a quella reale.

Dal punto di vista amministrativo si potrebbe sostenere che la presenta-

zione di un'istanza di concessione edilizia con l'indicazione di un'area di pertinenza di dimensioni errate, potrebbe configurare un'ipotesi di annullamento in quanto uno dei presupposti per il rilascio della concessione è rappresentato dalla disponibilità dell'area.

Le dimensioni della superficie determinano il contenuto del possibile annullamento perché se essa non è disponibile il provvedimento di annullamento sarà totale, se l'area abusivamente occupata o asservita alla costruzione è ridotta, si profila l'ipotesi di un annullamento parziale.

Va tenuto nel debito conto che anche con riguardo a tali provvedimenti il tempo svolge i suoi effetti nel senso che l'annullamento di un atto amministrativo richiede non soltanto il riscontro della sua illegittimità, ma anche la verifica dell'interesse pubblico al ripristino della situazione violata: la giurisprudenza amministrativa è solita affermare che l'interesse pubblico viene meno con il decorso del tempo che fa consolidare la situazione del privato e dà una parvenza di legittimità a quanto è stato operato.

La stessa giurisprudenza ha inoltre ritenuto che una costruzione estende il corrispondente vincolo di inedificabilità sull'area utilizzata ai fini dell'ottenimento della concessione anche se non appartiene al concessionario: il vero proprietario dell'area vincolata a sua insaputa non po-

trebbe quindi ottenere la rimozione del vincolo.

L'interesse pubblico all'osservanza del regime di utilizzazione dei suoli prevale sull'interesse del privato a recuperare l'edificabilità del proprio terreno.

Il proprietario che si è visto sottrarre ed asservire una porzione del suo fondo alla costruzione del vicino non potrà fare altro che chiedere il risarcimento del danno e quindi una sanzione che potrebbe essere inferiore al pregiudizio subito.

Diversa è l'ipotesi della modesta invasione con una costruzione del terreno del vicino: in questo caso il proprietario ha la possibilità di ottenere il doppio del valore venale dell'area occupata, secondo l'istituto dell'accessione invertita, se chi ha costruito illegittimamente occupando il fondo dimostra la buona fede e nei tre mesi dall'inizio della costruzione il proprietario del fondo invaso non si è lamentato di quanto il suo confinante ha realizzato.

Mi si chiedeva in caso di contrasto tra

confinanti di suggerire una maniera economica per sistemare eventuali contrasti in materia di confine. Purtroppo la maniera economica non c'è nel senso che ogni accordo di questo tipo richiederebbe l'atto scritto, registrato e trascritto: un atto privo di tali requisiti avrebbe valore limitato a coloro che l'hanno stipulato.

Per la trascrizione occorre o la sentenza del Giudice o un atto notarile e quindi si ricade nuovamente nella necessità di dar comunque forma, con i costi che tutti conoscono, ad un atto trascrivibile nelle forme previste.

Mi si è anche chiesto quale è il valore di ammissioni o di confidenze che il tecnico dovesse ricevere dalle parti interessate nel corso dell'espletamento di indagini in materia di confini. L'oggetto di tali ammissioni o confidenze potrebbe essere utilizzato per la ricostruzione delle volontà delle parti ma soltanto mediante l'intervento e l'accertamento di un giudice.