

Aspetti giuridici della causa di riconfinazione

Cenni storici

L'azione per l'apposizione dei termini trova le sue origini storiche già tra i romani che si posero il problema dei confini dei fondi e della loro delimitazione.

Il diritto di proprietà “**dominium ex iure Quiritium**” si estendeva sia al suolo, sia al sottosuolo e sia allo spazio aereo sovrastante.

Quanto al suolo, i confini dei campi erano determinati con una cerimonia sacra detta **limitatio**, che consisteva nel recingere il fondo (**ager limitatus**) con una striscia di terreno larga cinque piedi (**limes**), definita res **nullius**.

I limes, vale a dire i “confini”, erano segnati da siepi, argini, fossi e steccati.

I fondi non limitati, definiti **agri arcifinii**, erano appezzamenti di terreni “senza limes” e, pertanto, confinanti direttamente l'uno con l'altro.

Si spiega, così, come su di essi potevano sorgere incertezze o controversie sulla collocazione dei segni di confine o sull'appartenenza di determinate zone al confine fra due fondi.

In tali controversie la tutela giuridica **era prestata con l'actio finium regundorum**.

Natura e differenze tra le azioni

Nell'attuale ordinamento giuridico il diritto di proprietà è costituzionalmente tutelato dall'art. 42 Cost., il quale statuisce che la proprietà può essere sia pubblica che privata.

Il Codice civile prevede, agli artt. 948-951, le cosiddette “azioni petitorie” a difesa della proprietà, ossia, l'azione di rivendicazione, l'azione negatoria, l'azione di regolamento di confini e di apposizione di termini.

Quali mezzi di tutela del diritto di proprietà previsti dal nostro ordinamento si rinvencono le cosiddette azioni reali (*actiones in rem*), vale a dire quelle azioni che si possono esercitare contro chiunque, accertando la titolarità di un diritto reale su un bene.

L'azione di regolamento di confini e quella di apposizione di termini hanno ad oggetto esclusivamente la proprietà fondiaria.

Sebbene apparentemente simili, si fondano su presupposti ben distinti.

L'azione di regolamento di confini è volta ad ottenere dall'autorità giudiziaria la precisa determinazione della linea di confine atta a separare due fondi attigui.

A tal fine, potrà essere espletata una consulenza tecnica e soltanto qualora perduri l'incertezza, avranno efficacia probatoria le mappe catastali.

L'azione di apposizione di termini ha l'unico scopo di ripristinare i termini mancanti o divenuti irriconoscibili ripartendo equamente la spesa tra i proprietari finitimi; in tal caso la delimitazione del confine non è in dubbio.

Pertanto, nella prima il confine tra i due fondi è certo ed incontestato e si vuole soltanto apporvi, perché mancanti o divenuti irriconoscibili, i segni di delimitazione al fine di evitare possibili sconfinamenti o usurpazioni.

Nella seconda, pur prescindendosi da ogni contestazione circa il diritto di proprietà risultante dai titoli, vi è incertezza in ordine alla linea di demarcazione tra i fondi limitrofi, incertezza che può derivare tanto dalla mancanza di qualsiasi limite (incertezza oggettiva), quanto dalla contestazione del confine esistente (incertezza soggettiva).

La rimozione dell'incertezza e la determinazione quantitativa dell'oggetto della proprietà dei due confinanti è rimessa al giudice.

Art. 950 cod. civ.

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.

Natura giuridica dell'azione

L'azione di regolamento di confini ha natura reale e petitoria e, pur nel silenzio dell'art. 950 c.c. - che nulla dice in proposito - è imprescrittibile (a meno che non venga eccepita l'usucapione).

(Cass. 27 febbraio 2008, n. 5134)

AZIONE DI DIVISIONE

familiae erciscundae
communi dividundo

(Azione per la divisione della comunione)

AZIONE DI RIVENDICAZIONE

rei vindicatio
(Azione di rivendica)

ACTIO FINIUM REGUNDORUM

(Azione di regolamento di confini)

Definizione: azione di accertamento diretta ad eliminare una situazione di incertezza confinaria, dipendente da cause oggettive e/o soggettive.

- **Carattere reale**
- **Non soggetta a prescrizione**

Differenze con azione di rivendica:

- Promossa dal proprietario contro il possessore o detentore per ottenere il riconoscimento giudiziale del suo diritto dominicale

L'azione di rivendicazione e quella di regolamento di confini si distinguono tra loro in quanto, mentre con la prima l'attore agisce contro il possessore o detentore per ottenere il riconoscimento giudiziale del suo diritto di proprietà sulla cosa stessa e la sua restituzione, con la seconda tende, viceversa, solo all'accertamento dell'esatta linea di demarcazione tra il proprio fondo e quello del convenuto, allegandone l'oggettiva incertezza, ovvero contestando che il confine di fatto corrisponda a quello indicato nei titoli di acquisto.

(Cass. 7 luglio 2009, n. 15954)

L'azione di regolamento dei confini presuppone che l'incertezza, oggettiva o soggettiva, cada sul confine tra due fondi, non sul diritto di proprietà degli stessi, anche se oggetto di controversia è la determinazione quantitativa delle rispettive proprietà; essa, pertanto, non muta natura, trasformandosi in azione di rivendica, nel caso in cui l'attore sostenga che il confine di fatto non sia quello esatto per essere stato parte del suo fondo usurpato dal vicino.

(Cass. 5 luglio 2006, n. 15304)

Ai sensi dell'art. 950 c.c., l'azione di regolamento di confini ha ad oggetto l'accertamento della effettiva estensione dei fondi limitrofi, non essendo in contestazione i rispettivi titoli di acquisto od il diritto di proprietà.

(Cass. 9 ottobre 2006, n. 21686)

Nella parte in cui è chiaro, il legislatore prescrive che l'attore *nell'azione di regolamento dei confini* non è costretto a fornire la prova documentale del suo titolo e che anche ove non fornisca alcuna prova convincente al riguardo la sua domanda non è destinata alla reiezione perché, come ultima ratio, il giudice dovrà attenersi alle mappe catastali.

Proprio per il ricorso alle mappe catastali in ultima ratio, *l'azione di regolamento dei confini* presenta i caratteri di un *iudicium duplex*: l'azione sfugge alla regola "*actore non probante reus absolvitur*".

La posizione dell'attore è quindi assai più comoda nell'azione di regolamento confini che nell'azione di rivendicazione.

Di qui la necessità pratica di separare con nettezza queste due azioni.

Criterio dell'incertezza soggettiva

Si ha azione di regolamento dei confini e non rivendica quando lo spazio tra i due fondi è oggetto di possesso promiscuo.

Questo criterio dominante in giurisprudenza sino alla metà degli anni cinquanta gode di una certa coerenza.

Intanto l'attore può dare origine ad un *iudicium duplex*, in cui si fa eccezione alla regola *actore non probante reus absolvitur*, in quanto attore e convenuto siano su un piano di perfetta parità di fatto.

Il giudizio di questo caso è tipicamente divisorio.

Soluzione della giurisprudenza

Se sorge un conflitto di titoli siamo in presenza di una rivendica, se sorge un conflitto di fondi siamo in presenza di una azione di regolamento dei confini.

(Cass. 1956/2217; Cass. 1979/3211; Cass., 1979/2615; Cass., 1984/2212; Cass., 1986/4427)

Nell'azione di regolamento di confini, diversamente dall'azione di rivendicazione, non vi è controversia sui titoli di proprietà e la contestazione attiene all'estensione dei rispettivi fondi confinanti (*conflitto tra fondi*) a causa dell'incertezza della linea di confine tra l'uno e l'altro.

Né la proposizione da parte del convenuto della eccezione di usucapione vale a snaturare l'azione di regolamento di confini proposta dall'attore in quanto con detta eccezione si fa valere una situazione sopravvenuta, atta ad eliminare l'incertezza sul confine, senza mettere in discussione il titolo d'acquisto vantato "*ex adverso*". Né, infine, la natura

dell'azione può mutare per il fatto che l'attore chieda il rilascio di una zona determinata del terreno asseritamente rientrante nel confine del proprio fondo, essendo il rilascio di tali porzioni conseguenza dell'istanza principale di esatta determinazione del confine.

(Cassazione civile, sez. II, 20 aprile 2001, n. 5899)

Ne consegue

Che tra proprietari finitimi il fatto possessorio è completamente svalutato.

Il possessore di un terreno contro il quale sia intentata l'azione di regolamento di confini non potrà limitarsi a vantare il proprio pacifico possesso, né a criticare la produzione probatoria dell'attore, perché nel giudizio instaurato è assente la contrapposizione processuale fra le parti in causa (*vindicatio duplex incertae partis*).

Considerazioni

La spiegazione di questa anomalia può essere rintracciata ricordando che il giudizio di regolamentazione dei confini si svolge sempre tra due proprietari finitimi.

La zona di un terreno contestata appartiene senza dubbio e all'uno o all'altro e di conseguenza l'area di incertezza sulla titolarità giuridica della cosa è ridotta ad una alternativa tra due soli soggetti.

Presupposti dell'azione

CONDIZIONE DI INCERTEZZA

OGGETTIVA: basata sulla reale confusione delle zone di confine dovuta, ad esempio, ad uso promiscuo.

SOGGETTIVA: in quanto l'attore reputa errati i confini sulla base di modifiche dovute a fattori naturali o volontari e ne chiede la rettifica.

Cass. 2003/11942

Si ha rivendica quando la contestazione ha per oggetto i rispettivi titoli di proprietà, mentre l'azione deve essere qualificata come regolamento di confine, o perché manca una demarcazione visibile (*incertezza oggettiva*) o perché questa, pur sussistendo, è inidonea a separare i fondi in modo certo e definitivo (*incertezza soggettiva*), anche se non vi è in atto il possesso promiscuo della zona intermedia.

Nel caso in cui sia promossa l'azione di regolamento di confine la sua determinazione può comportare l'attribuzione a una delle parti di una zona occupata dall'altra, ma tale attribuzione non trasforma l'azione in rivendica, perché costituisce soltanto una conseguenza naturale della domanda diretta all'individuazione del confine.

SOGGETTI

Proprietari di fondi finitimi

In dottrina si ritiene che non è necessario che i fondi siano confinanti. Presupposto indefettibile è la contiguità tra i fondi.

L'azione è esclusa qualora tra essi esista una via pubblica o un corso d'acqua, ma è ammessa in caso di siepi, alberi, muretti, posti sul confine incerto.

Legittimazione attiva

proprietario, condomino, superficiario, il c.d. nudo proprietario, il proprietario condizionato, enfiteuta, usufruttuario, usuario;

titolare di servitù di passaggio (unico precedente Cass. 1965/2457).

Legittimazione passiva

proprietario, condomino, superficiario, il c.d. nudo proprietario, il proprietario condizionato, enfiteuta, usufruttuario, usuario;

possessore.

ONERE DELLA PROVA

Attore

All'attore spetta provare che sussistono i presupposti per l'esperimento dell'azione di regolamento dei confini e che le parti presenti nel giudizio sono legittimate attivamente e passivamente.

Nell'azione di regolamento di confini i proprietari di due fondi vicini devono entrambi farsi carico dell'onere della prova, in quanto la natura dell'azione mette l'attore e il convenuto sullo stesso piano, incombendo a ciascuno di essi di allegare e fornire qualsiasi mezzo di prova idoneo all'individuazione dell'esatta linea di confine.

(Cass. 11 marzo 2009, n. 5881)

La controversia tra proprietari confinanti in cui, senza porre in discussione i titoli di proprietà, si dibatta esclusivamente sulla estensione dei rispettivi fondi va qualificata come regolamento di confini, con l'effetto che l'onere della prova, diversamente da quanto avviene nel giudizio di rivendica, incombe su entrambe le parti e che il giudice, se esso non è compiutamente assolto, è comunque tenuto a provvedere nel merito.

(Cass. 31 maggio 2006, n. 12891)

Nel giudizio di regolamento di confini, la posizione dell'attore e del convenuto sono sostanzialmente uguali, incombendo a ciascuno di essi di allegare e fornire qualsiasi mezzo di prova idoneo all'individuazione della esatta linea di confine, mentre il giudice ha un ampio potere di scelta e di valutazione dei mezzi probatori acquisiti al processo.

(Cass. 24 maggio 2004, n. 9926)

Considerazioni

L'attore deve limitarsi a dare la prova del proprio diritto sul fondo e ciò anche limitandosi ad esibire un titolo d'acquisto derivativo.

Prove ammesse

Fatto ciò, le parti sono poste su un piano di parità e la prova del vero confine potrà essere data con ogni mezzo.

(Cass. 1978/5132; Cass. 1984/2211; Cass. 1985/5459).

Non esiste una gerarchia tra le prove che il giudice è chiamato ad esaminare, ma solo un ordine di rilevanza al cui vertice si pongono tutti i titoli di proprietà o derivativi.

(Cass. 1995/7081)

Non potrà, quindi, prescindere da un esame del titolo di provenienza perché i dati contenuti nell'atto di acquisto danno luogo a presunzioni di cui il giudice deve tener conto.

Prima indagine

Il giudice verifica la sussistenza, nei titoli, l'univocità relativa al confine e se essi forniscano elementi, anche indiretti, atti a consentire l'eliminazione della denunciata situazione di incertezza.

Se nel titolo manca o è insufficiente l'indicazione sui confini da esso rilevabili il giudice autorizza il ricorso ad ogni altro mezzo di prova.

(Cass. 2002/10234; Cass. 1999/3613; Cass. 1998/5809)

e come estrema ratio, il ricorso al sistema sussidiario costituito dalle mappe catastali

(Cass. 2000/8793; 1999/3613; Cass. 1997/4508)

In tema di azione di regolamento di confini, il giudice di merito deve fondare il proprio accertamento sulla base delle risultanze dei rispettivi titoli di proprietà delle parti e delle indicazioni di cui alle relative note di trascrizione dell'atto di provenienza.

(Cass. 12 giugno 2007, n. 13707)

In sede di regolamento di confini, 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 d'acquisto delle rispettive proprietà, beninteso, quando essi vengano esibiti nel giudizio; solo la mancanza o l'insufficienza di indicazioni sul confine rilevabile dai titoli, ovvero la loro mancata produzione, giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova.

(Cass. 30 maggio 2003, n. 8814)

Nell'indagine diretta all'individuazione del confine tra due fondi riveste importanza fondamentale il tipo di frazionamento allegato ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamato con valore vincolante, sicché il giudice può ricorrere ad altri mezzi di prova soltanto nel caso in cui le indicazioni desumibili dai rispettivi titoli di provenienza siano mancanti o insufficienti.

(Cass. 5 luglio 2006, n. 15304)

In tema di azione di regolamento di confini, che presuppone l'assenza di demarcazione visibile (incertezza obiettiva) tra i fondi o la sua inidoneità a separarli in modo certo e definitivo (incertezza soggettiva), l'attribuzione a una delle parti della zona occupata dall'altra, che può costituire una naturale conseguenza della determinazione del confine, non trasforma l'azione di regolamento di confini in quella di rivendicazione che postula invece la contestazione fra le parti dei rispettivi titoli di proprietà.

(Cass. 8 agosto 2003, n. 11942; cfr. anche Cass. 11 novembre 1995, n. 2857 e Cass. 27 maggio 1997, n. 4703)

L'azione di regolamento di confini, pur avendo natura ricognitiva, in quanto mira ad eliminare l'incertezza sulla demarcazione tra fondi, adeguando la situazione di fatto a quella di diritto ha un effetto recuperatorio che non altera la predetta natura, ma comporta l'obbligo di rilascio di quanto indebitamente posseduto.

(Cass. 10 giugno 2010, n. 13986)

La natura dell'azione non muta per il fatto che l'attore chieda il rilascio dell'area di sua proprietà occupata dal convenuto, giacché, essendo l'effetto recuperativo una mera conseguenza dell'accertamento del confine, tale domanda non è incompatibile con la proposizione predetta.

(Cass. 9 ottobre 2006, n. 21686)

Nell'azione di regolamento di confini, mentre l'attore è dispensato dal proporre un'espresa domanda di rilascio (essendo essa implicita nella proposizione di detta azione), il convenuto, ove intenda anche ottenere la restituzione del terreno che assume essere ingiustificatamente occupato in eccedenza, ha l'onere di proporre tempestivamente apposita domanda riconvenzionale, sia pure avente contenuto analogo e reciproco rispetto a quella proposta dall'attore.

(Cass. 16 gennaio 2007, n. 858)

Presupposto dell'azione di regolamento di confini è l'incertezza della linea di demarcazione tra i fondi limitrofi e, qualora in primo grado sia stata esercitata detta azione, nel giudizio di appello può essere proposta, per la prima volta, la domanda diretta ad ottenere il rilascio della zona illegittimamente in possesso del confinante, senza incorrere nella violazione del divieto dell'art. 345 c.p.c., in quanto si tratta di domanda che costituisce il logico e consequenziale sviluppo della richiesta dedotta originariamente dalla parte, fondata appunto sull'incertezza del confine tra i fondi.

(Cass. 3 dicembre 2004, n. 22775)

L'azione di regolamento di confini di cui all'art. 950 c.c., qualora la controversia sia circoscritta alla individuazione della linea di confine tra i fondi, non muta la sua natura né in conseguenza dell'eccezione di usucapione, né per il fatto che l'accertamento del confine potrà comportare il rilascio della porzione di terreno indebitamente posseduta, quale effetto dell'obbligo conseguente alla determinazione dei confini.

(Cass. 24 maggio 2004, n. 9913)

Considerazioni

Normalmente le mappe catastali non forniscono elementi probatori essendo redatte ai fini tributari e non civilistici.

La rilevanza attribuita ad esse dall'art. 950 cc è

eccezionale

a questa eccezionalità si collega il carattere sussidiario delle risultanze catastali come elementi probatori per determinare il confine.

L'affermazione del carattere sussidiario delle mappe catastali è deducibile dalla sequenza letterale usata dal legislatore e costituisce un principio ormai largamente accolto in dottrina e giurisprudenza.

(Cass. 1986/861; Cass., 1986/4075)

In tema di regolamento di confini l'art. 950 c.c. consente al giudice di ricorrere al sistema di accertamento mediante le mappe catastali solo in caso di obiettiva e assoluta mancanza di prove idonee a determinare il confine in modo certo. In tale materia, infatti, le mappe catastali costituiscono un elemento probatorio di carattere sussidiario. Quando, pertanto, gli altri elementi probatori permettono l'individuazione del confine reale, tali elementi prevalgono sui dati tratti dalle mappe catastali e il riferimento a esse deve ritenersi non necessario.

(Cass. 2 novembre 2010, n. 22298)

Prove ammesse [non necessariamente in ordine di elencazione]

- tipo di frazionamento allegato e/o richiamato nel singolo atto di acquisto
- prove testimoniali,
- consulenza/indagini tecniche,
- foto aeree e satellitari,
- ispezioni dei luoghi,
- confessioni,

In tema di azione di regolamento di confini, la prova del confine può essere data con qualsiasi mezzo di prova, spettando al giudice di merito scegliere le risultanze probatorie ritenute decisive.

(Cass. 11 giugno 2004, n. 11200)

In tema di azione di regolamento di confini, in ossequio al principio della forma scritta per la costituzione, il trasferimento e la modifica di diritti reali, previsto dall'art. 1350 c.c., che rende di norma inammissibili per irrilevanza, ai fini della determinazione dell'oggetto degli inerenti titoli, la prova per testimoni, di questa può tenersi conto solo in via residuale, qualora sulla base degli oggettivi elementi forniti dai titoli e dal frazionamento in essi richiamato, sia risultato comunque incerto il confine.

(Cass. 12 novembre 2007, n. 23500)

Il regolamento amichevole della linea di confine tra due fondi realizza un negozio di accertamento libero da forme ed indiscutibile e non richiede la forma ascritta ad substantiam.

l'amichevole regolamento si può desumere anche dal posizionamento del muro divisorio

(Cass. 20011/61189)

Il ricorso ai dati catastali può avvenire anche quando gli altri elementi probatori, pur acquisiti, risultino infondati al vaglio compiuto dal giudice di merito

(Cass. 2004/9926; Cass. 2002/8823)

..... e pertanto egli ravvisi che solo le risultanze delle mappe catastali sono idonee alla determinazione del confine controverso.

(Cass. 2005/311011)

In caso di fondi originariamente appartenuti ad unico proprietario deve aversi necessariamente riguardo agli atti da cui il frazionamento è originato, quando dalle misure in essi contenute possono desumersi elementi idonei ad individuare la linea di demarcazione tra le due proprietà.

(Cass. 11979/4544)

In tema di regolamento di confini, il ricorso al sistema di accertamento sussidiario costituito dalle mappe catastali (art. 950 c.c.) è consentito al giudice non soltanto in caso di mancanza assoluta ed obbiettiva di altri elementi, ma anche nell'ipotesi in cui questi (per la loro consistenza, o per ragioni attinenti alla loro attendibilità) risultino 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.

(Cass. 30 novembre 2009, n. 28103; cfr. anche Cass. 16 febbraio 2005, n. 3101; Cass. 11 luglio 2002, n. 10121).

Il tipo di frazionamento

- Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153

Approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni.

Art. 19 – Frazionamento di particelle tipo di frazionamento.

[1] Nel caso di *passaggio che dia luogo a frazionamento di particelle deve dalle parti essere prodotto il corrispondente tipo di frazionamento*, eseguito sopra un estratto autentico della mappa catastale, a norma dell'art. 57 del testo unico 08/10/1931, n. 1572.

[2] Le linee dividenti devono essere appoggiate a capisaldi di mappa, come punti trigonometrici e termini di proprietà, o quanto meno a spigoli di case od altri punti salienti, e riferite a misure prese sul terreno e riportate sul tipo, affinché sia facile verificarne la regolarità.

[3] Il *tipo di frazionamento* sarà corredato da una dimostrazione dalla quale risultino il *possessore, la superficie* e la *rendita* di ogni singola particella. *La dimostrazione di frazionamento può essere fatta anche su foglio separato, in carta libera, purché in tale atto, da rimanere presso l'ufficio tecnico erariale, sia fatta menzione dell'uso a cui è esclusivamente destinato.*

[4] La ripartizione della rendita deve essere fatta in ragione della superficie, nonostante qualunque patto contrario.

Art. 21 – Produzione tipi di frazionamento.

[1] I *tipi di frazionamento di cui all'art. 19* debbono essere prodotti dalle parti interessate, o all'ufficio del registro all'atto della compilazione della domanda di voltura a cui si riferiscono o direttamente all'ufficio tecnico erariale, entro 15 giorni dalla data della domanda stessa.

[2] Ove le parti non vi provvedano si procede in conformità degli articoli 24 e 25.

- Legge 1 ottobre 1969, n. 679.

Semplificazione delle procedure catastali – Istruzioni per l'applicazione della Legge.

CAPO II Dei tipi di frazionamento (artt. 5 – 6)

Art. 5

"Quando avviene *il frazionamento di una particella*, le parti interessate devono produrre, insieme con i documenti per l'esecuzione delle volture, *il corrispondente tipo di frazionamento, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale* e da firmarsi di un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore, regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria.

Il tipo di frazionamento deve essere sottoscritto per accettazione dalle parti interessate e sottoposto dal tecnico che l'ha firmato all'*Ufficio Tecnico Erariale* per la dichiarazione *preventiva di regolarità* ai fini della introducibilità in mappa. L'ufficio tecnico erariale è tenuto a rilasciare la dichiarazione entro 20 giorni dalla data di presentazione. Scaduto tale termine, i notai e i pubblici ufficiali di cui all'articolo 56 possono redigere gli atti anche senza la presentazione della dichiarazione di regolarità.

Il *tipo di frazionamento*, munito della dichiarazione di regolarità di cui al comma precedente, deve essere prodotto a corredo delle domande di voltura dipendenti da:

- a) atti pubblici o giudiziali o scritture private, con firme autenticate da notaio o accertate giudizialmente, purché posti in essere o autenticate entro 90 giorni dalla data di dichiarazione di regolarità apposta sul tipo stesso;
- b) denunce di successione, purché presentate all'Ufficio del registro entro il predetto termine di 90 giorni.

In caso contrario la dichiarazione di regolarità si considera annullata.

Art. 6

"Se all'atto della presentazione della domanda di voltura l'Ufficio tecnico erariale ne rileva la incompletezza o la insufficienza o la imperfezione, concede a chi presenta la domanda un termine improrogabile di 30 giorni per il completamento, la integrazione e la regolarizzazione della domanda stessa.

Ove alla scadenza del termine di cui al precedente comma non venga fornito quanto è stato richiesto, vi provvede l'Ufficio tecnico erariale, ponendo a carico dell'inadempiente le spese occorse, il cui importo viene iscritto dal procuratore del registro sopra apposito campione per operarne il recupero.

Qualora, però, alla domanda di voltura, ove ne ricorra il caso, non risulti allegato il tipo di frazionamento, la voltura viene eseguita contestando alle due parti le particelle che dovevano frazionarsi.

Per ottenere successivamente l'introduzione in catasto del frazionamento deve essere prodotto il tipo di frazionamento, redatto in aderenza all'atto o alla denuncia di successione e secondo le norme del precedente articolo 57, con le firme delle parti autenticate.

Se il tipo di frazionamento allegato alla domanda di voltura non reca la dichiarazione di regolarità di cui al precedente articolo 57, il tecnico che lo ha firmato è soggetto alla pena pecuniaria stabilita nell'articolo 60, salvo che l'inadempienza sia imputabile all'Ufficio tecnico erariale per non avere questo rilasciata la dichiarazione nel termine previsto dal secondo comma del precedente articolo.

Ove dalla verifica sopralluogo emergano difformità, eccedenti le tolleranze catastali, fra le dividenti di possesso riportate sul tipo di frazionamento e quelle di fatto stabilmente definite sul terreno, l'Ufficio tecnico erariale invita le parti a regolarizzare, entro il termine di 30 giorni, il tipo già esibito e riconosciuto non rispondente allo stato di fatto.

Se le parti non provvedono a quanto loro viene richiesto, il tipo viene dichiarato inidoneo ai fini della conservazione del catasto e l'Ufficio tecnico erariale eseguirà il rilevamento delle dividenti di possesso, ponendo a carico delle parti le spese occorse, il cui importo viene iscritto dal procuratore del registro sopra apposito campione per operarne il recupero. Le particelle frazionate in base a tale rilevamento saranno affette da apposita annotazione di riserva intesa a far constare negli atti catastali che la voltura viene eseguita per i soli effetti della conservazione del catasto, senza pregiudizio di qualunque ragione o diritto".

- **DPR 650/72.**

Perfezionamento e revisione del sistema catastale - Presentazione dei tipi di frazionamento.

Art. 5

Quando un trasferimento di beni immobili comporta il frazionamento di particelle, deve essere preventivamente presentato all'ufficio tecnico erariale il corrispondente tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria: il tipo deve essere presentato in doppio originale, uno dei quali redatto su di un estratto autenticato della mappa catastale, di data non anteriore a sei mesi, e l'altro su di una copia dello stesso.

L'ufficio tecnico erariale, accertata la conformità del tipo alle norme vigenti, ne dà attestazione su entrambi gli originali e ne restituisce uno entro 20 giorni dalla data di presentazione. Trascorso tale termine senza che l'ufficio vi abbia provveduto, gli atti che danno origine al trasferimento possono essere redatti con riferimento al tipo di frazionamento privo dell'attestazione di conformità: in tal caso non è applicabile la procedura di cui al successivo art. 8, quinto comma; rimane invece operante la facoltà prevista dall'art. 9.

*Il detto originale restituito od una sua copia autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero alla pubblicazione di testamento, sottoscritto per accettazione dalle parti interessate, deve essere quindi unito al documento che dà origine al trasferimento **per formarne parte integrante**, sempre che non siano trascorsi più di sei mesi dalla data della dichiarazione di conformità: questa è tuttavia rinnovabile in qualsiasi momento, fino a quando non siano state introdotte in mappa variazioni delle linee interessate dal tipo di frazionamento.*

Eventuali altri disegni o planimetrie uniti all'atto che dà origine al trasferimento non possono riportare misure in contrasto con quelle espressamente indicate sul tipo di frazionamento ovvero, nel caso previsto nel quinto comma del successivo art. 6, sul disegno allegato ad esso.

Art. 6

Redazione dei tipi di frazionamento

Nella redazione dei tipi di frazionamento le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e riportate sul disegno.

Le misure devono essere rigorosamente riferite a punti o linee reali stabili, esattamente identificabili sul terreno oltreché riconoscibili sulle mappe catastali; detti punti o linee che indicati, devono essere sinteticamente ma chiaramente descritti. Deve essere data preferenza ai punti riportati sulle mappe originali d'impianto, di cui può essere a tal fine richiesta la gratuita consultazione o ai punti di cui al successivo art. 11 o a punti appositamente concordati con l'ufficio tecnico erariale.

Quando le nuove dividenti di possesso, identificate sul disegno con le nuove linee, sono materializzate con manufatti o particolari topografici, anche questi devono essere sinteticamente descritti nel tipo di frazionamento medesimo.

L'assunzione delle misure può essere effettuata con qualsiasi metodo suggerito dalla buona tecnica; deve in particolare essere eseguito un congruo numero di misure di controllo. Qualora queste diano risultati che presentino, rispetto alle corrispondenti misure rilevate sulla mappa, differenze eccedenti le tolleranze d'uso, deve esserne fatta esplicita menzione.

Quando in particolare la configurazione delle particelle da dividere ricavata dalla mappa non corrisponde alla configurazione delle medesime particelle ricavata sul terreno, questa deve essere riprodotta, regolarmente quotata, in un disegno allegato al tipo e che ne forma parte integrante, eseguito in una scala avente denominatore non maggiore di quello della mappa corrispondente.

Su di esso deve essere identificata, mediante le misure di cui al primo comma, la posizione delle nuove linee dividenti. Detta posizione sarà altresì indicata con la massima possibile approssimazione sul tipo di frazionamento eseguito sull'estratto della mappa in guisa che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive.

Nel caso previsto dal precedente comma la norma portata dall'ultimo comma del precedente art. 5 si intende riferita al disegno allegato al tipo.

C.T.U. Consulenza Tecnica D'ufficio

- Nella maggior parte dei casi, il confine individuato dal consulente tecnico nominato dal Giudice costituirà l'accertamento giudiziale del confine, cioè il contenuto della sentenza. Il Giudice, in sentenza, per l'individuazione del confine, rimanda a quello individuato dal C.T.U. nel suo elaborato peritale (negli elaborati grafici allegati alla relazione).

RIEPILOGANDO

Mancato raggiungimento della prova

Ove non sia raggiunta la prova del confine il giudice deve tracciarlo attenendosi a quello delineato dalle mappe catastali.

Ne consegue

1. una volta instaurato il giudizio di regolamento dei confini si dovrà sempre arrivare ad una decisione che dia certezza giuridica ai limiti spaziali tra i due fondi.
2. verrà sempre - salva l'ipotesi che il confine esistente coincida con quello catastale - tracciato un nuovo confine ancorché l'attore non abbia addotto elementi idonei a sorreggere la propria pretesa.

La particolarità dell'azione di regolamento dei confini risiede appunto nel fatto che in quest'ultimo caso il giudice non dovrà limitarsi a respingere la domanda ma dovrà comunque indicare un confine sicuro.

3. il confine catastale prevale anche sulla situazione possessoria perché se nessuna delle due parti riesce a produrre elementi convincenti il risultato non sarà quello di mantenere la situazione esistente in fatto, ma quello di adeguarsi alla situazione disegnata nelle mappe catastali.

N.B. L'azione di regolamento dei confini, come ogni facoltà insita nel diritto di proprietà, non è soggetta a prescrizione, a meno che non si eccepisca l'usucapione.

Infine, esaurito ogni altro mezzo di prova, il Magistrato può ricorrere all'equità, così come le parti possono definire la controversia mediante un'apposita convenzione transattiva.

Eccezione di usucapione

Frequentemente il convenuto con azione di regolamento dei confini non solo si appoggia al proprio possesso esclusivo della zona contesa, il che non gli giova, ma ne eccepisce l'usucapione.

L'azione regolamento dei confini è imprescrittibile, salvo che il convenuto eccepisca l'usucapione.

“in tutto il periodo in cui la nostra giurisprudenza rimase convinta che il presupposto sostanziale dell'azione di regolamento dei confini fosse il possesso promiscuo la possibilità stessa di opporre l'usucapione era eliminata in radice.”

Quando la giurisprudenza si è convinta che l'azione di regolamento dei confini era esperibile anche in caso di possesso esclusivo, da parte del convenuto, della zona

confinaria contestata, si è tentato di mantenere in vita la regola antichissima adducendo che l'eccezione di usucapione avrebbe snaturato la controversia trasformandola da un conflitto di fondi in un conflitto di titoli.

(Cass., 1978/5936)

Quando il convenuto eccepisce l'avvenuta usucapione, e tale assunto risulta fondato, cessa l'incertezza sulla proprietà e la pronunzia del giudice si limiterà ad una mera apposizione di termini. L'eccezione di usucapione non muta quindi la materia del contendere

(Cass., 1985/438; Cass., 1986/6594)

L'eccezione di usucapione è quindi ammissibile

Laddove l'incertezza sui confini abbia carattere oggettivo, non è ammissibile l'eccezione di intervenuta usucapione sollevata dal convenuto con l'azione di regolamento dei confini in quanto la promiscuità dell'uso della zona di confine controversa impedisce l'acquisto per usucapione

L'eccezione di usucapione è inammissibile

(Cass., 2007/12481)

L'eccezione di usucapione sollevata da parte del convenuto non è ammissibile nel caso in cui l'incertezza del confine abbia carattere oggettivo, il che si verifica nell'ipotesi di promiscuità del possesso nella zona confinaria, situazione che di per sé è incompatibile con l'esclusività del possesso quale requisito necessario per usucapire, ma è proponibile soltanto nel caso di incertezza soggettiva, riscontrabile laddove l'attore sostenga che il confine apparente non è quello esatto, per avere il vicino usurpato ai suoi danni la zona confinaria adiacente.

(Cass. 13 dicembre 2005, n. 27413)

COMPETENZA

La competenza per l'azione di regolamento dei confini è del Tribunale nel cui circondario è situato il fondo (*art. 21 cpc*). Il valore delle cause per il regolamento di confini si desume dal valore della parte di proprietà controversa, se questa è determinata; altrimenti il giudice lo determina dalla rendita catastale o dal reddito dominicale, se emergono dagli atti, ovvero ritiene la causa di valore indeterminabile (*art. 15 cpc*).

Effetti della sentenza

La sentenza che stabilisce il confine ha natura dichiarativa. Data la nuova configurazione che l'azione ha assunto all'effetto dichiarativo si cumula di regola la condanna alla restituzione.

La natura dell'azione non muta per il fatto che l'attore chieda il rilascio dell'area di sua proprietà occupata dal convenuto, giacché, essendo l'effetto recuperativo una conseguenza dell'accertamento del confine, tale domanda non è incompatibile con la proposizione predetta.

(Cass. 2006/21686)

Soccombenza

Il carattere di iudicium duplex proprio dell'azione di regolamento dei confini sembrerebbe escludere la soccombenza e quindi non sembrerebbe esserci motivo per provvedere alle spese.

La giurisprudenza, invece, rintraccia sempre una soccombenza almeno prevalente. Ciò avviene quando l'attore indica con precisione qual è la linea del confine vero in luogo di quello attuale, o quando il convenuto si oppone ad ogni modifica dello status quo.

Trascrizione

E' certo infine che la domanda di regolamento dei confini deve essere trascritta.

Qualche remota opinione contraria non può essere più seguita data la natura dell'azione ed il disposto dell'artt. 2653, n. 11 cod. civ.

L'azione ha carattere reale e la domanda giudiziale deve essere trascritta ai sensi dell'art. 2653 n. 1 c.c.

La sentenza è diretta ad accertare l'esatto confine e quindi ha natura dichiarativa e può avere per oggetto sia fondi rustici, sia urbani.

Sentenza dichiarativa

- Accerta (e quindi dichiara) l'esatta linea di confine;
- E' trascrivibile presso la conservatoria dei registri immobiliari (art. 2653, n. 1, cod. civ.);
- E' opponibile ai terzi acquirenti a titolo particolare o per successione mortis causa;
- Se domandata, può accertare anche l'intervenuta usucapione della porzione contestata.

Sentenza di condanna

- Accertata l'esatta linea di confini tra due fondi, condanna chi occupa la porzione risultante di proprietà del confinante a rilasciare detta porzione in favore di quest'ultimo.

- Condanna alle spese.

Mediazione ex D. Lgs. n. 28/2010

In materia di diritti reali (tra i quali rientra l'azione di regolamento di confini), prima di iniziare un'azione giudiziale è obbligatorio esperire un tentativo di mediazione avanti ad un organismo di mediazione iscritto presso il Ministero.

Mediazione positiva

- Anche in tal caso, come in un regolamento convenzionale, l'eventuale accordo non è trascrivibile e non è opponibile ai terzi;
- L'accordo di mediazione che determini una linea di confine convenzionale è trascrivibile solo se comporta l'accertamento di un'usucapione (della porzione contestata) con firme autenticate da un notaio (art. 2643, n. 12 bis cod. civ.).

Se la mediazione è negativa, si torna in TRIBUNALE.

Altri possibili forme di accordo extragiudiziale nell'azione di regolamento dei confini

Arbitrato: compromesso e clausola compromissoria

- **Rituale Art. 806 C.p.c e sgg.**
 - Decisione che assume il nome di "lodo" e che ha efficacia di sentenza, secondo gli Art. 824 bis e Art. 825 C.p.c
- **Irrituale Art. 808 ter C.p.c**
 - Strumento negoziale riconducibile alle parti che si impegnano a considerare la decisione come espressione della loro volontà.

Arbitraggio:

- Presupposto: rapporto contrattuale incompleto mancante di un elemento essenziale
- Differenze con arbitrato: situazione non controversa

Può essere esperita in parallelo con perizia contrattuale.

Il regolamento convenzionale

Il mero accordo sull'individuazione della linea di confine ha valore **OBBLIGATORIO** solo tra le parti

- - non è trascrivibile in Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- - non è opponibile ai terzi (acquirenti o successori);

E' trascrivibile ed opponibile solo se comporta il trasferimento della proprietà della porzione di fondo contestata ma, in tal caso, è necessario un atto pubblico (notaio)

Art. 951 cod. civ.

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

L'azione per apposizione dei termini, quindi, è quella con cui ciascuno dei proprietari limitrofi può chiedere, quando sia certo obiettivamente il confine dei fondi, che siano *apposti o ripristinati*, a spese comuni, i *segni materiali e tangibili di tale confine*, che precedentemente mancavano o erano divenuti irriconoscibili.

L'art. 951 c.c. tende soltanto a rendere visibile e riconoscibile il tracciato dal confine mediante l'apposizione di segni esteriori che servono ad individuarlo materialmente.

Può questa azione contenere anche quella di regolamento di confini se, nel corso del procedimento, dovesse nascere una contestazione sul tracciato.

Il presupposto di tale azione è che i confini tra i due fondi siano certi, ma manchino i segni materiali che li rendono immediatamente riconoscibili agli occhi di chiunque.

É azione personale a differenza dell'azione di regolamento dei confini che è azione reale.

(Cass. 1985/6107)

Se il convenuto aderisce all'indicazione dei confini contenuta nella domanda, il *thema decidendum* verte sull'obbligo di creare o ripristinare a spese comuni i segni esteriori del confine.

Se il convenuto contesta l'indicazione dell'attore, si ha una vera e propria azione di regolamento dei confini.

(Cass. 1985/6107)

Oggetto dell'azione

La partecipazione del proprietario del fondo confinante alle spese di ripristino dei segni di confine.

Le spese sono a carico di entrambe le parti in eguale misura, anche se il proprietario è rimasto assente dal giudizio, ed indipendentemente dall'estensione o del valore delle rispettive proprietà.

*L'art. 951 c.c., nel disporre che ciascuno dei proprietari confinanti ha diritto di chiedere che i termini siano apposti a spese comuni, si riferisce alle spese per “**l'apposizione materiale dei segni di confine**” e non riguarda quelle relative alle cause giudiziali instaurate ai sensi della stessa norma.*

Le spese processuali rimangono sempre a carico del soccombente.

(Cass. 3110/3642; Cass. 1985/6107)

Legittimazione

La legittimazione attiva è riservata al proprietario e quanti vantano diritti reali sul fondo.

Legittimato passivamente è anche il possessore del fondo.

La competenza per l'azione di apposizione dei termini è del Giudice di Pace nel cui circondario è situato il fondo (art. 21 cpc).

L'art. 951 c.c. autorizza il proprietario di un fondo ad obbligare il vicino a stabilire, a spese comuni, i termini o segni lapidei (*o di altro materiale resistente nel tempo*): **questo presuppone sempre che la linea di confine già risulti certa.**