

## Problemi di confine? Ecco come risolverli

Inviato da Nicola Tartaglia  
mercoledì 06 luglio 2016

Se il confine tra fondi è incerto, i proprietari possono chiedere che sia stabilito amichevolmente o giudizialmente. Se i termini mancano o sono diventati irriconoscibili, si può chiedere che siano ristabiliti a spese comuni. Quando sorgono delle contestazioni tra vicini circa la posizione del confine tra due terreni attigui, il mezzo sicuro e definitivo per risolvere il problema è procedere alla delimitazione delle proprietà. Può accadere, infatti, che vi sia incertezza sul confine tra due proprietà o siano andati perduti i cosiddetti "termini di confine", cioè quei segni materiali come picchetti, pietre o altro usati per delimitare i due terreni attigui. Che fare in circostanze del genere? Vi sono due strade: una amichevole, che consiste nel trovare un accordo soddisfacente per entrambi i proprietari confinanti e una giudiziale, che si rende necessaria quando la prima non sia possibile.

**Problemi di confine: come accordarsi in via amichevole?** Un primo passo è quello di concordare amichevolmente la determinazione del confine. Si tratta di un atto transattivo che può essere fatto solo dal proprietario del terreno e che richiede, per essere valido, la forma scritta. Necessita, poi, di essere trascritto presso il Registro dei beni immobiliari. Sarà opportuno a tale scopo richiedere l'intervento di un geometra il quale, in presenza delle parti:

- esamina i titoli di proprietà e le piantine allegate per conoscere con precisione le superfici di ciascun terreno;
- misura la superficie reale di ciascuna proprietà;
- determina la linea di confine, "materializzandola" eventualmente con ceppi, picchetti o altro.

**Problemi di confine: quando ricorrere alla via giudiziale?** Come anticipato, l'altro strumento che può essere utile allo scopo è quello giudiziale; l'azione può essere proposta [1]:

- solo dal proprietario,
- dal titolare di un diritto di servitù (cioè un diritto reale limitato che consiste nel peso imposto sopra un fondo, denominato servente, per l'utilità di un altro fondo, denominato dominante, appartenente a diverso proprietario: quella più conosciuta e forse più diffusa è la servitù di passaggio coattivo, che si ha quando un fondo è intercluso, ossia è circondato da fondi altrui e non ha uscita sulla via pubblica, non potendo procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio; in questo caso il proprietario del fondo intercluso ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino ai fini della coltivazione o comunque dell'uso del proprio fondo),
- dall'enfiteuta: l'enfiteusi si caratterizza essenzialmente per il fatto che il proprietario cede ad altri il godimento, e quindi la facoltà di usare, facendo propri i frutti naturali (ad. esempio: il frumento cresciuto nel campo) e civili (ad esempio: gli interessi su delle somme), di un bene immobile (non esiste enfiteusi per i beni mobili) a fronte del pagamento di un canone e dell'obbligo dell'enfiteuta, ossia del titolare del diritto reale, di migliorare il fondo, che in genere è un fondo agricolo, da destinarsi alla coltivazione, e più raramente un fondo urbano,
- dall'usufruttuario,
- da chi ha il diritto d'uso.

Questi ultimi però dovranno chiamare in causa anche il proprietario, altrimenti la sentenza non avrà alcun valore nei suoi confronti. L'affittuario, invece, non può in nessun caso proporre l'azione di regolamento dei confini. Presupposto di tale azione è la contiguità dei fondi: essa è esclusa qualora tra essi esista una via pubblica, un corso d'acqua ma è ammessa in caso di siepi, alberi, muretti, posti sul confine incerto; occorre, inoltre, trovarsi in presenza di una linea di confine incerta, incertezza che può essere oggettiva e soggettiva. È oggettiva quando esiste la promiscuità nel possesso e quindi la mancanza di un limite apparente; è soggettiva quando esiste il confine e l'attore sostiene che quel confine è apparente e quindi non è esatto per essere avvenuta usurpazione ai suoi danni. Chiamato a decidere della causa è il giudice competente per valore del luogo in cui si trovano i terreni interessati. Ciascun proprietario ha l'onere di fornire la prova della posizione del confine e può usare a questo scopo ogni mezzo: documenti scritti, testimonianze, ecc.

Solo quando non vi siano altri elementi, il giudice può ricorrere alle mappe catastali o disporre la perizia di un geometra, il quale alla fine farà una relazione scritta.

**Problemi di confine: cosa fare se mancano i termini tra fondi?** 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 [2]. A differenza dell'ipotesi precedente, il caso oggetto di esame presuppone l'esistenza di un confine certo ed incontestato in quanto tende soltanto a rendere visibile e riconoscibile il tracciato mediante l'apposizione di segni esteriori che servono ad individuarlo materialmente. Tale azione può comunque contenere anche quella di regolamento di confini se, nel corso del procedimento, dovesse nascere contestazione sul tracciato. Le spese per l'apposizione dei termini si dividono a quote uguali tra i confinanti a prescindere dalla estensione dei fondi. [1] Art. 950 cod. civ. [2] Art. 951 cod. civ.

**RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**