

Il Libro fondiario

Il Libro fondiario è un registro pubblico che ha lo scopo di rendere evidenti le situazioni di proprietà sui beni immobili. Nel libro fondiario sono registrati per ogni immobile sia tutti i diritti reali (diritto di proprietà e servitù attive su beni di terzi) sia le servitù passive gravanti sull'immobile stesso.

Il Libro fondiario vigente nella regione Trentino-Alto Adige ed in alcuni altri territori italiani (i quali storicamente appartenevano all'Impero austro-ungarico) è un'istituzione che deriva dal diritto austriaco ed ha le sue origini nel Catasto Maria-Teresiano. Dopo la prima Guerra mondiale, nelle aree del Norditalia, già facenti parte dell'impero austro-ungarico, il sistema dei libri fondiari fu mantenuto dal legislatore statale con Regio Decreto del 28 marzo 1929, n. 499 (Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province) e venne adattato al Codice Civile Italiano. Il Regio Decreto del 28 marzo 1929, n. 499 ed il relativo allegato, la legge generale sui libri fondiari, regolano tutt'oggi l'impianto e la conduzione dei libri fondiari in Alto Adige. In caso d'incompatibilità tra la normativa civile generale ed il libro fondiario prevale l'ultimo.

Col nome libro fondiario si disegna quel complesso bilingue di registri, condotti in lingua italiana e tedesca, d'atti e documenti, che raccoglie e riporta per ogni comune catastale tutti gli immobili e lo stato giuridico con espressa menzione delle variazioni di fatto e di diritto.

Il procedimento del libro fondiario fa parte della giurisdizione volontaria. Ogni distretto fondiario comprende un certo numero di comuni catastali (C.C.), che però non corrispondono necessariamente ai comuni amministrativi.

Le modificazioni al libro fondiario possono essere apportate solamente se ordinate con un decreto del Giudice tavolare a seguito di un rigoroso controllo sulla legittimità ed efficacia del titolo nonché sulla sussistenza della concordanza con lo stato tavolare sulla base di testamenti autenticati, sentenze giudiziarie, oppure documenti legalizzati. Le modificazioni nel catasto dei terreni possono essere eseguite solamente in base ad un decreto tavolare esecutivo.

La digitalizzazione in corso della documentazione cartacea offre la possibilità, utilizzando il "libro fondiario elettronico", di informatizzare le raccolte delle iscrizioni tavolari e di renderle accessibili tramite internet. Il passaggio all'introduzione del libro fondiario elettronico non è ancora concluso per tutti i comuni catastali altoatesini.

Il sistema dei libri fondiari poggia fondamentalmente su tre principi: sul principio dell'iscrizione, su quello della legalità e su quella della pubblica fede.

Il sistema dei libri fondiari è un sistema a base tipicamente reale. Esso ha riguardo non alle "persone" dei proprietari o dei creditori, bensì sempre ed unicamente all'"immobile" che forma oggetto dei diritti. E' quindi semplice e sicura la consultazione facilitata dagli indici: delle particelle (registri reali), dei proprietari, dei creditori. Pertanto, per conoscere le vicende giuridiche di un immobile (chi ne è o ne è stato il proprietario, di quali ipoteche o servitù sia gravato, ecc.), sarà sufficiente conoscere il numero della relativa particella e quindi risalire attraverso il registro reale alla partita tavolare che la contiene, venendo così immediatamente a conoscenza di tutte le iscrizioni che la riguardano.

Per ogni comune catastale è istituito un libro maestro, il quale è formato dalla raccolta di tutte le partite tavolari individuate con una numerazione progressiva (Partita Tavolare, P.T.). L'oggetto di una partita tavolare è composto dall'insieme di tutte le superficie in essa riuniti: il corpo tavolare. Il corpo tavolare formato da una o più particelle edificiali oppure fondiarie, costituisce la base reale della partita tavolare, complesso di un certo numero di fogli destinati a recepire le iscrizioni riferite alle particelle che concorrono a costituirlo. I singoli terreni ed edifici (ad. es una casa con area di cortile, orto, garage) sono parti del corpo tavolare.

Per l'acquisto d'immobili per atto tra vivi (contratto di compravendita, permuta, donazione), l'iscrizione tavolare ha anche tra le parti contraenti, valore costitutivo del diritto stesso, pur sulla base del necessario titolo documentale. Per avere efficacia, sia il trasferimento di proprietà di un

immobile, come anche l'aggravio reale di un immobile, necessitano in questo caso dell'iscrizione tavolare.

In virtù di sentenze giudiziali, l'acquisto di proprietà oppure d'altri diritti reali su immobili, ha luogo per effetto della sentenza che accoglie l'azione legale. Nel caso di successione per causa di morte, l'acquisto ha luogo per effetto della successione stessa, mentre nel caso d'usucapione, l'acquisto ha luogo per effetto della sentenza giudiziale d'accertamento dell'usucapione. L'acquisto di proprietà o di altri diritti reali su immobili per espropriazione avviene in base al decreto di esproprio.

Un fondamento significativo nel diritto tavolare è rappresentato dal principio di priorità: "Colui che arriva prima, è giuridicamente il più forte"; ciò significa che in presenza di due domande concorrenti per la costituzione dello stesso diritto reale, la domanda anteriore prevale su quella posteriore.

I componenti del libro fondiario

Il libro maestro, suddiviso in due ripartizioni è formato per ogni singolo comune catastale ed è la parte più importante del Libro fondiario.

Nella ripartizione contrassegnata con il numero romano "I", sono compresi tutti gli immobili formanti i masi chiusi e che pertanto soggiacciono per qualsiasi modifica della loro composizione alle disposizioni della **legge sui masi chiusi**. In Alto Adige, pertanto, tutte le partite tavolari dei masi chiusi sono contraddistinte nei Libri fondiari con il numero romano "I".

Nella ripartizione del libro maestro contrassegnata con il numero romano "II", sono contenuti tutti i rimanenti immobili, che non soggiacciono ai particolari vincoli amministrativi del maso chiuso, immobili cioè "circolanti" dei quali si può disporre liberamente.

Il libro fondiario contiene oltre al libro maestro anche la collezione dei documenti (che però a differenza del libro maestro non è suddivisa per comuni catastali ma bensì unica per l'insieme di tutti i libri mastri compresi nel mandamento tavolare) oltre ad altra documentazione strumentale, quali ad esempio l'indice delle particelle, quello dei proprietari e le mappe catastali.

Il libro maestro

Nel libro maestro sono contenuti la consistenza, i diritti attivi, i proprietari, le servitù ed aggravi di tutti i corpi tavolari iscritti nel libro stesso.

Ogni partita tavolare contiene sia il numero della partita, in caso dei masi chiusi normalmente accompagnato anche dalla denominazione del maso, come pure l'indicazione della ripartizione, del comune catastale e del mandamento tavolare.

Ogni partita tavolare è articolata in tre fogli, contraddistinti da una lettera dell'alfabeto: A (foglio di consistenza), B (foglio della proprietà) e C (foglio degli aggravi).

Foglio di consistenza (foglio A)

Il foglio A è a sua volta distinto in due sottotitoli:

- **foglio A1** riportante l'intestazione della partita tavolare con indicazione del numero, della sezione, del comune catastale, del distretto (già mandamento giudiziario), del numero della o delle particelle costituenti il corpo tavolare, del numero del foglio di mappa contenente le singole particelle, della località, della designazione della coltura del fondo e della qualità dell'edificio.
- **foglio A2** questo foglio riporta la cronistoria delle iscrizioni e modificazioni eseguite nel foglio A1 e l'evidenza dei diritti reali attivi a vantaggio delle particelle iscritte nel foglio A1.

Foglio della proprietà (foglio B):

riportante il nome del proprietario pro tempore e degli eventuali comproprietari (con l'indicazione precisa delle rispettive quote in frazioni, ad es. 1/2 quota), come pure la menzione delle limitazioni

al libero esercizio di tale diritto a cui il proprietario fosse eventualmente sottoposto (interdizione, inabilitazione, fallimento, ecc.).

Foglio degli aggravi (foglio C):

Questo foglio riporta le iscrizioni dei diritti reali che gravano il corpo tavolare (servitù passive, uso, diritti d'usufrutto, abitazione, ecc. come pure le ipoteche, le quali possono riferirsi anche solo a singoli parti della partita tavolare).

Specie delle iscrizioni

Nel Libro fondiario non vengono iscritti dei titoli giuridici ma solamente dei diritti e cioè i diritti reali, tranne alcuni diritti personali ammessi espressamente dal libro fondiario (ad. es. il cosiddetto "Ausgedinge", il diritto vita natural durante del coniuge superstite ad un adeguato mantenimento sul maso chiuso). Nelle iscrizioni tavolari si differenzia tra intavolazione, prenotazione ed annotazione.

Le intavolazioni sono acquisti incondizionati di diritti oppure cancellazioni incondizionate od estavolazioni che hanno per effetto l'acquisto, la modifica o l'estinzione di diritti tavolari.

Le iscrizioni sottolineate in rosso significano la cancellazione dell'iscrizione stessa, mentre la sottolineatura tratteggiata in rosso indica una litispendenza.

L'intavolazione avviene nel libro maestro e precisamente:

- nel foglio A (foglio di consistenza), se si tratta di una modifica della consistenza materiale (frazionamento, incorporazione, scorporazione) ovvero per la costituzione di una servitù attiva (p.es. diritto di presa d'acqua);
- nel foglio B (foglio di proprietà), se sulla base di un contratto, di un testamento, di una sentenza o di un provvedimento amministrativo (p.es. decreto d'esproprio) viene modificato il titolare di un diritto di proprietà);
- nel foglio C (foglio degli aggravi), se si tratta di diritti reali che gravano sull'immobile (servitù passive, ipoteche).

La prenotazione (acquisto condizionato di diritti o cancellazione condizionata) ha per effetto l'acquisto, la modifica o l'estinzione di diritti tavolari, a condizione che sono in seguito giustificate.

La prenotazione consente di tutelare il diritto esistente prima della sua intavolazione definitiva, da ulteriori intavolazioni (p.es. di un secondo compratore). In tal modo si impedisce che un diritto reale già esistente, ma che non può essere ancora intavolato, venga vanificato dall'iscrizione di un terzo.

Oggetto della intavolazione e della prenotazione

I diritti elencati in modo vincolante dall'art 9 della legge generale sui libri fondiari e qui sotto riportati, rappresentano i diritti che possono essere oggetto di un'intavolazione o di una prenotazione se si riferiscono a beni immobili:

- diritto di proprietà,
- servitù (servitù di passo ecc.),
- diritto di usufrutto, salvo quello previsto all' articolo 20, lettera a.) della legge generale sui libri fondiari (si tratta dell'usufrutto legale spettante all'esercente la patria potestà),
- diritto d'uso,
- diritto di abitazione,
- diritto di enfiteusi,
- diritto di superficie,
- diritto di ipoteca,
- i privilegi per i quali leggi speciali richiedano l'iscrizione nei registri immobiliari,
- oneri reali.

Pertanto nel libro fondiario sono registrati i diritti di proprietà e tutti diritti reali sia di godimento che di garanzia, purché correlati ad un'immobile come pure le servitù reali (ad. es. il cosiddetto **"Ausgedinge"**, il diritto vita natural durante del coniuge superstite ad un adeguato mantenimento sul maso chiuso).

L'unica eccezione è rappresentata dall'usufrutto legale previsto dall'art. 324 c.c. (che però ai sensi dell'art. 20 lettera a.) della legge generale sui libri fondiari può essere oggetto di un'annotazione).

ANNOTAZIONI

Oltre alle iscrizioni degli acquisti condizionati oppure incondizionati di diritti di proprietà e di diritti reali di godimento o di garanzia, soggiacciono alla pubblicazione nel libro fondiario anche altri atti e fatti giuridici. Con la loro annotazione questi atti e fatti si fanno valere nei confronti di terzi e non possono essere ignorati. Si tratta di una forma di pubblicità notizia molto simile al sistema della pubblicità immobiliare.

Con le annotazioni però non si costituiscono dei diritti reali sui beni immobiliari.

L'unica funzione delle annotazioni tavolari è quella di informare i terzi circa l'esistenza di determinate situazioni giuridiche, limitanti la libera disponibilità dei diritti iscritti nel libro fondiario.

Le disposizioni della legge generale sui libri fondiari prevedono una lunga serie d'atti e fatti giuridici, che sono oggetto d'annotazione.

Sia il legislatore statale che quello locale usa le annotazioni tavolari per evidenziare la presenza di vincoli. Come per esempio nei casi seguenti:

- Annotazioni del vincolo storico artistico sulla base di una deliberazione della giunta provinciale nel caso che un edificio abbia particolare valore artistico o storico.
- Annotazioni dei diritti d'uso civico con l'esatta indicazione delle particelle gravati da usi civici.
- Limitazioni per la vendita d'immobili che sono stati acquistati con contributi pubblici (edilizia agevolata)

Fonte:

Ripartizione agricoltura della Provincia Autonoma di Bolzano-AltoAdige nella rete civica sotto: www.provincia.bz.it/agricoltura (gennaio 2008)

Links utili:

Ripartizione Libro fondiario e catasto della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige nella rete civica sotto: www.provincia.bz.it/catasto-librofondiario