

Cass. 28.5.2010 n. 13112

Sistema Tavolare – Tipi di frazionamento intavolabili – art. 112 c.p.c.
art. 2 R.D. 28.3.1929 n. 499 - art. 1376 c.c. -

In materia di diritto tavolare, lo Studio ha ottenuto l'affermazione di un principio specifico cui sono soggette le sentenze che trattino diritti reali intavolati, che la sentenza modifichi: la sentenza deve essere accompagnata da tipi di frazionamento catastali già sottoposti al visto del catasto, cd. "tipi di frazionamento intavolabili". Essendovi infatti nel sistema tavolare perfetta corrispondenza fra la mappa catastale e il diritto intavolato, la sentenza che decide solo sul diritto, e non sulla mappa necessaria all'intavolazione, non decide sulla intera domanda, con violazione dell'art. 112 c.p.c.

La sentenza Cass. Civ. 13112/ 2010 dd. 5.11.2009 – 28.5.2010 ha affermato il principio di diritto: "il giudice che, espressamente richiesto di decidere una divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, ometta di provvedervi, lasciando la redazione di tali documenti, necessari alla intavolazione dei diritti nascenti dalla sentenza, ad una fase successiva e stragiudiziale che secondo le risultanze di causa richiede un accordo tra le parti, viola l'art. 112 cod. proc. civ."

Si riporta di seguito il testo della sentenza sul punto:

Cass. Civ. 28.5.2010 n. 13112

(omissis)

" 6. con il terzo motivo, si denuncia violazione o falsa applicazione degli art. 112, 277, 279 e 281 – bis cod. proc. civ. La sentenza di merito non avere provveduto in ordine alla richiesta degli attuali ricorrenti di divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, necessaria, secondo quanto rilevato nel ricorso, per evitare il rifiuto da parte del giudice tavolare della intavolazione della sentenza: ne conseguirebbe la necessità di un accordo tra le parti successivo alla sentenza. La illustrazione del motivo si conclude con la enunciazione del seguente quesito di diritto, ai sensi dell'art. 366-bis cod. proc.

civ.:< Viola l'art. 112 cod. proc. civ., che impone al giudice di decidere su tutta la domanda, il giudice che, espressamente richiesto di decidere una divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, omette di provvedere all'incombente, lasciando la redazione di tali documenti, necessari all'intavolazione dei diritti nascenti dalla sentenza, ad una fase successiva e stragiudiziale che secondo le risultanze di causa richiede (nuovo) accordi delle parti? >

7.1. – La censura è fondata.

7.2. – Gli attuali ricorrenti, nel chiedere la divisione dei beni nel giudizio di merito, avevano chiesto che venissero allegati alla sentenza i tipi di frazionamento intavolabili, e cioè, in sostanza, una mappa coincidente con la mappa catastale, attraverso la necessaria modifica di quest'ultima. La mancata redazione di tali tipi di frazionamento potrebbe nel regime della proprietà fondiaria per il Trentino di cui al r.d. 499 del 1929 – Libro fondiario – determinare la conseguenza, puntualmente posta in luce nel ricorso, che, non coincidendo la planimetria allegata alla sentenza con la mappa catastale, il giudice tavolare rifiuti l'intavolazione della sentenza: sicché, per dare esecuzione alla sentenza, occorrerebbe un successivo accordo delle parti.

L'errore in cui è incorsa la Corte territoriale, nell'escludere che detto effetto si sarebbe verificato per essere stato escluso dal c.t.u. – il quale, in realtà, aveva semplicemente ritenuto che la redazione dei tipi di frazionamento, che sarebbe stata eseguita una volta raggiunto l'accordo tra le parti, non avrebbe trovato ostacolo per il carattere marginale delle discordanze catastali – è stato quello di omettere la pronuncia sulla richiesta degli attuali ricorrenti.

7.3. – E, dunque, al quesito posto dalla censura in esame deve darsi risposta positiva, affermandosi il principio di diritto secondo cui il giudice che, espressamente richiesto di decidere una divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, ometta di provvedervi, lasciando la redazione di tali documenti, necessari alla intavolazione dei diritti nascenti dalla sentenza, ad una fase successiva e stragiudiziale che secondo le risultanze di causa richiede un accordo tra le parti, viola l'art. 112 cod. proc. civ.

7.4. – La sentenza impugnata, che non si è attenuta a tale principio di diritto,

deve essere cassata in parte qua.

(omissis)

La sentenza è stata commentata dal magistrato Caterina Garufi sul giornale on – line della Editrice Giuffrè “Diritto e Giustizia” del 26.6.2010, favorevolmente e chiaramente, come segue

Gli immobili e il regime di pubblicità dei libri fondiari: se la parte lo chiede, il giudice procede alla divisione in base ai tipi di frazionamento intavolabili

(Sezione seconda, sentenza n. 13112/10; depositata il 28 maggio)

Ove il giudizio di divisione abbia ad oggetto beni immobili soggetti al regime tavolare di pubblicità, incorre in violazione dell'articolo 112 Cpc il giudice che - in presenza di un'espressa richiesta delle parti - ometta di provvedere alla divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, lasciando la redazione di tali documenti ad una fase successiva e stragiudiziale che, secondo le risultanze di causa, richiede un accordo tra le parti.

Il fatto. In una successione ereditaria, alcuni eredi, comproprietari di un compendio immobiliare, citavano in giudizio due degli altri coeredi, formulando domanda di divisione; il Tribunale dichiarava lo scioglimento della comunione, disponendo la divisione sulla base del progetto del perito, con decisione confermata in grado di appello. I coeredi soccombenti in entrambi i gradi di giudizio, in sede di ricorso in Cassazione, lamentavano che il giudice di merito non aveva provveduto alla loro richiesta di divisione sulla base di tipi di frazionamento intavolabili, operazione necessaria per evitare il rifiuto del giudice tavolare di intavolazione della sentenza: la Suprema corte, accogliendo tale censura, enunciava quanto in epigrafe indicato.

Il sistema tavolare. In via preliminare, si consideri che, nell'ordinamento italiano, vi sono due diversi sistemi di pubblicità immobiliare: quello a base

personale della trascrizione, disciplinato dagli artt. 2643 e ss. Cc, che opera in via generale, e quello, a base reale, dei libri fondiari, che trova applicazione solo in zone limitate: nelle province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, ed in alcune località nelle province di Belluno, di Udine, e di Brescia. La normativa di riferimento del regime tavolare risale al 1929, precisamente, si tratta del [R.D. 28 marzo 1929, n. 499](#) (decreto d'introduzione alla legge sui libri fondiari) e della l. 29 ottobre 1974 recante "Modifiche, integrazioni e norme di coordinamento al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, contenente disposizioni relative al libri fondiari dei territori delle nuove province, nonché del nuovo testo della legge generale sul libri fondiari, allegato al decreto medesimo, la c.d. legge tavolare. Al riguardo, si rappresenta che la pubblicità tavolare si attua mediante un sistema di scritture contenute in speciali registri e raccolte di documenti, che nel loro insieme costituiscono il libro fondiario. È opportuno evidenziare che, a differenza di quanto accade nel regime ordinario, quello della Conservatoria immobiliare, dove la pubblicità è a base personale, e le partite sono riferite alle singole persone, nel sistema tavolare la pubblicità è a base reale, e le iscrizioni si riferiscono al singolo bene immobile, e non al suo titolare. La pubblicità che si attua presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, inoltre, ha ad oggetto atti o fatti, mentre nei libri fondiari si iscrivono solo diritti e, precisamente, quelli tassativamente indicati dall'art. 9 della legge tavolare (E. Corso, *Note di diritto tavolare*, in *Immobili e proprietà*, 2006, 7, 424). In quest'ultimo sistema la proprietà si trasferisce al momento dell'iscrizione del diritto nel libro fondiario, ed in tale sede si trasferisce anche il rischio connesso al perimento del bene per causa non imputabile all'alienante. Precisamente, nel sistema tavolare, secondo quanto disposto dall'art. [2](#), [R.D. 28 marzo 1929, n. 499](#), il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano, modificano o estinguono per atti tra vivi, per effetto del consenso legittimamente manifestato, bensì solo con l'iscrizione e la cancellazione del diritto nel libro fondiario. Pertanto, viene in rilievo una deroga al principio consensualistico ([art. 1376 Cc](#)), secondo il quale la proprietà o altro diritto reale si acquista al momento della manifestazione del consenso, in sede di formazione del contratto.

Come precisato dalla giurisprudenza, nel sistema tavolare, l'iscrizione nel libro

fondario, la cd. intavolazione, è elemento costitutivo di diritti reali immobiliari trasferiti mediante atti negoziali tra vivi; però, tale intavolazione non può ritenersi necessaria anche ai fini dell'operatività degli altri modi di acquisto a titolo originario della proprietà, non potendo interferire con il principio dell'accessione, in ordine ai quali valgono le ordinarie regole civilistiche (Cass. civ., Sez. II, 31-10-2005, n. 21198). Inoltre, l'intavolazione non ha mai, di per sé, efficacia costitutiva dei diritti che ne formano oggetto, ed è possibile, pertanto, che i diritti tavolati, benché iscritti in modo formalmente corretto, siano sostanzialmente inesistenti o diversi o meno ampi (Cass. civ., Sez. I, 11-06-2005, n. 12382).

La giurisprudenza civile sul frazionamento nella divisione. In tema di divisione ereditaria, si afferma che rientra nei poteri del giudice di merito, ed è perciò incensurabile in Cassazione, accertare se, nell'ipotesi in cui nel patrimonio comune vi siano più immobili da dividere, il diritto del dividente sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari, oppure attraverso l'assegnazione di interi immobili ad ogni dividente, salvo il conguaglio in favore degli altri (Cass. civ., sez. II, 12-03-2010, n. 6134). Inoltre, costituisce principio consolidato quello secondo cui il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'[art. 720 Cc](#) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un deprezzamento del valore del bene (Trib. Monza 16-09-2009).

Poste queste premesse di carattere generale, è interessante evidenziare che, in una decisione avente ad oggetto circostanze analoghe a quelle esaminate nella sentenza in commento, con riferimento, però, al regime ordinario personale delle conservatorie immobiliari, e non al sistema tavolare, ai fini della definizione del giudizio di divisione è sufficiente la precisa identificazione materiale e planimetrica delle porzioni oggetto di attribuzione ai singoli

condividenti. In particolare, si ritiene che, se l'identificazione materiale non trova riscontro in un'autonoma identificazione catastale, le formalità di trascrizione e iscrizione seguiranno in un momento successivo, dietro presentazione al cancelliere dei relativi documenti e del frazionamento a cura degli interessati (Trib. Roma, Sez. VIII, 23-02-2009). Al riguardo, con specifico riferimento alla divisione nel sistema tavolare, fermo restando il disposto dell'articolo 1350, n. 11, Cc, l'articolo 4 del rd. 499 del 1929 prevede che non può essere iscritto alcun diritto sui beni assegnati ad un dividente, se la divisione non sia stata iscritta nel libro fondiario.

Nel caso di specie, la Suprema corte aveva accertato che i ricorrenti avevano chiesto l'allegazione alla sentenza dei tipi di frazionamento intavolabili, ovvero di una mappa in cui i dati catastali avrebbero dovuto essere modificati, in parte, a seguito alle diverse risultanze di fatto, come accertate in giudizio. Tale richiesta, volta a scongiurare che il giudice tavolare, accertata la discordanza con la planimetria catastale, rifiutasse l'intavolazione, era rimasta inattuata, in violazione di quanto previsto dall'art. 112 Cpc, che impone al giudicante di decidere sempre su ogni profilo della domanda svolta dalle parti.

Caterina Garufi*

**magistrato*

(riproduzione autorizzata 11.11.2010)