



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Libro fondiario e Catasto**

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491618-491616

F +39 0461 491619-491617

@ [serv.librofondariocatasto@provincia.tn.it](mailto:serv.librofondariocatasto@provincia.tn.it)pec [serv.librofondario@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.librofondario@pec.provincia.tn.it)pec [serv.catasto@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.catasto@pec.provincia.tn.it)web [www.librofondario.provincia.tn.it](http://www.librofondario.provincia.tn.it)web [www.catasto.provincia.tn.it](http://www.catasto.provincia.tn.it)

Spettabili

Uffici del Libro fondiario  
Uffici del Catasto

SEDI

**CIRCOLARE N. 2/2024**

S133/2024/1.1.2-2022-34/DC

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE – TRATTAZIONE CATASTALE E TAVOLARE****1) INTRODUZIONE: CENNI SULLA DISCIPLINA GENERALE**

L'istituto del diritto di superficie è stato normativamente disciplinato per la prima volta all'interno del Codice Civile del 1942, nonostante fosse già oggetto di studio ed applicazione pratica da parte della Dottrina e della

Giurisprudenza antecedente anche se non espressamente contemplato nel Codice Civile del 1865. Testimonianza peculiare della rilevanza giuridica di tale istituto è rappresentata proprio dal R.D. 28 marzo 1929, n. 499 (con allegato il nuovo testo della Legge generale sui Libri Fondiari) che prevede la possibilità di intavolare un diritto, quello di superficie, per l'appunto nemmeno contemplato dal previgente Codice Civile.

Il Codice Civile attuale (di seguito cod.civ. o codice) si occupa del diritto di superficie agli artt. da 952 a 956 e all'art. 2816.

In particolare, l'articolo 952 cod.civ. disciplina la costituzione del diritto di superficie, snodando l'istituto nelle due fattispecie dello a) *jus ad aedificandum* (o *ius aedificandi*) (primo comma) (v. Cass civ, sez. II, 13 novembre 2020 n. 25786) - ovvero la facoltà del soggetto proprietario del fondo (disponente) di costituire a favore di altro soggetto (superficiario) il diritto di fare e mantenere una costruzione sul proprio suolo e b) della *cessione di proprietà superficaria* (II comma) - ovvero la facoltà del soggetto proprietario dell'immobile (disponente) di cedere ad altro soggetto (superficiario) la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.

Entrambe le fattispecie derogano al principio dell'accessione (*superficies solo cedit*) stabilito dall'art. 934 cod.civ.

Per espressa previsione contenuta nell'art. 955 cod.civ., le disposizioni riguardanti il diritto di superficie avente ad oggetto una costruzione soprasuolo si applicano anche alle costruzioni sottosuolo.

Dal punto di vista pubblicitario, per quanto riguarda il sistema della trascrizione, il contratto di costituzione dello *jus ad aedificandum* o *ius aedificandi* (I comma) o quello di cessione di proprietà superficaria (II comma) andranno pubblicizzati ai sensi dell'art. 2643 n. 2 cod.civ.

Nel sistema tavolare, il diritto di superficie si intavola ai sensi dell'art. 9 della Legge Tavolare (di seguito L.T.).

## **Diritto di costruire – art. 952 cod. civ.**

Come sopra accennato, il diritto di superficie si struttura in due distinte ipotesi, 1a) il diritto di fare una costruzione sopra o sotto il suolo a favore di soggetto diverso dal proprietario del suolo (I comma art. 952 cod.civ.) e 1b) la cessione della proprietà separata di una costruzione già esistente (II comma art. 952 cod.civ.).

Il diritto di costruire disciplinato nel I comma si caratterizza per la presenza di 2 distinti momenti: a) costituzione del diritto a favore del superficiario; b) realizzazione della costruzione.

Nella fase sub a) le parti costituiscono il diritto mediante atto notarile (o altri titoli idonei) e tale diritto viene intavolato solo nel foglio C a nome del titolare del diritto di superficie stesso. In questa prima fase, non vi è nessuna evidenza catastale.

Il frazionamento diventa invece elemento tecnico indispensabile per la fase sub b) ai fini dell'individuazione della particella superficiaria (particella edificiale che rappresenta la proprietà superficiaria), che verrà quindi escorporata ed incorporata nella Partita Tavolare del diritto di superficie.

## **2) DIRITTO DI SUPERFICIE E SISTEMA CATASTO-TAVOLARE**

Nel sistema tavolare (per come gestito in provincia di Trento) il diritto di superficie si caratterizza per essere l'unico diritto reale, assieme alla proprietà, passibile di dar luogo, una volta realizzata la costruzione in proprietà superficiaria a cui prelude, ad una evidenza nella cartografia catastale: la proprietà superficiaria viene infatti rappresentata da una particella edificiale a cui il catasto fondiario attribuisce il primo numero libero della serie di quel comune catastale e a cui viene aggiunto il simbolo grafico distintivo della c.d. "sottograffa" o "osso di morto" che dir si voglia: >---<, che precisamente viene posto sotto o sopra il numero della particella stessa a seconda che la costruzione in proprietà superficiaria sia stata realizzata rispettivamente sopra o sotto il suolo (per dare una immagine: il simbolo "osso di morto" rappresenta il terreno, il numero di particella il manufatto).

E sempre sotto il profilo grafico la particella superficiaria si distingue ulteriormente, da quelle ordinarie perché viene raffigurata a) per la presenza di un tratteggio che corre lungo tutto il confine dell'area interessata al diritto di superficie, se si tratta di particella sopra suolo, b) per la presenza di un puntinato che corre lungo tutto il confine dell'area interessata al diritto di superficie se si tratta di particella realizzata sotto il suolo; e che pure, in tutti i casi, non potrebbero che coincidere, per quanto si dirà di seguito, con le linee di confine di un'autonoma particella catastale, quand'anche di un'autonoma porzione materiale di casa (di seguito anche p.m.), già esistenti o all'uopo create, avendo riguardo, nell'ultimo caso, alle realtà di tipo condominiale.

Un ulteriore elemento distintivo che caratterizza la particella superficiaria eretta su una particella catastale, o una porzione materiale di casa, è costituito dal fatto che la relativa superficie risulta posta tra parentesi ( ), e tanto per evidenziare che si tratta di superficie virtuale (e cioè per evitare l'equivoco di indebiti aumenti della superficie globale di bilanciamento del comune catastale come conseguenza di ogni erezione di una particella edificiale in proprietà superficiaria, permanendo in tal caso evidentemente invariata la superficie del "suolo" su cui sono state erette).

L'importanza della corretta gestione cartografica del diritto di superficie ha portato alla emanazione del DPGR n. 6/L/1983 (6 articoli) e del relativo "Manuale per la trattazione tavolare del diritto di superficie" del 1985 che dettano le disposizioni in tema di iscrizioni riguardanti sia la Partita del fondo gravato dal diritto di superficie, sia la Partita della proprietà superficiaria.

Si segnala una decisione su reclamo del Tribunale di Bolzano (decreto dd. 31/05/2002 RCC 3347/2001) che ha sancito la natura vincolante sia del DPGR n. 6/L/1983 sia dell'annesso "Manuale per la trattazione tavolare del diritto di superficie" del 1985.

Ulteriore fonte vincolante, in quest'ottica, è la Circolare del Servizio Libro Fondiario n. 3/2007 le cui disposizioni vengono qui ribadite con le precisazioni che seguono:

- si conferma integralmente il chiaro divieto di rappresentare la proprietà superficiaria quale p.m. di una “normale” p.ed. divisa in porzioni materiali;

- si conferma l’obbligatorietà dell’individuazione giuridica e quindi grafica della proprietà superficiaria sempre ed esclusivamente attraverso il ricorso allo strumento tecnico della rappresentazione nella cartografia catastale della p.ed. in proprietà superficiaria con “sottograffa” o “osso di morto” nel senso sopra chiarito;

- si precisa che la p.ed. in proprietà superficiaria con “sottograffa” o “osso di morto” può, se del caso, essere divisa in porzioni materiali, ricorrendo i presupposti che ne consentono la descrizione in plurime pp.mm., quand’anche frazionata in due o più ulteriori pp.eed. frutto di subfrazionamento di quella originaria, sempre in proprietà superficiaria con “sottograffa” o “osso di morto”, in tutti i casi in cui avesse a ricorrere l’ipotesi della c.d. “casa a schiera”.

E specificamente a tali soluzioni occorrerà far ricorso al fine di consentire la gestione di eventuali successive subcessioni a soggetti altri, da parte del proprietario superficiario, di “parti” della p.ed. originaria in proprietà superficiaria nel senso suddetto.

## **Pubblicità del diritto di superficie**

La pubblicità del diritto di superficie (*jus ad aedificandum* o *ius aedificandi* e cessione della proprietà superficiaria) si esprime nella procedura tavolare e catastale che si sintetizza nelle seguenti sequenze.

### **2a) Procedura per l’intavolazione di un diritto di superficie (I comma art. 952 cod.civ.)**

1. Nella misura in cui il costituendo diritto di superficie non avesse ad interessare l’intera superficie di una particella catastale già esistente, si rende necessario procedere al previo frazionamento della stessa al fine della creazione di una p.f./p.ed. la cui superficie risultasse corrispondente all’area che si intende interessare dal diritto di superficie, (e tanto risulta in particolare passibile di

verificazione in tutti i casi in cui la particella originaria fosse di dimensioni maggiori rispetto all'area da interessare al diritto di superficie che si vuole costituire). Occorre evidenziare come nel frazionamento si debbano considerare anche le eventuali aree pertinenziali della erigenda costruzione in proprietà superficiaria. Altrettanto idonea a costituire "suolo" nel senso di cui si tratta è da ritenere che sia anche la p.m. di una casa divisa in porzioni materiali che anche in tal caso potrà essere già preesistente oppure creata *ad hoc*.

2. Atto notarile (o altro titolo idoneo) di costituzione del diritto di superficie ed iscrizione del diritto di superficie nel Foglio "C" della Partita Tavolare della p.f./p.ed. o p.m., a favore di persona fisica/persona giuridica.
3. Realizzazione della costruzione.
4. Frazionamento per la creazione della particella in proprietà superficiaria, rappresentata con "sottograffa" o "osso di morto" (e che sarà passibile di stesura da parte del tecnico incaricato solo a costruzione avvenuta); **con obbligo di necessario collaudo in capo agli Uffici del Catasto.**
5. Istanza di intavolazione del frazionamento per l'erezione della p.ed. superficiaria con contestuale creazione della Partita Tavolare del diritto di superficie (con intavolazione nel foglio "B" del diritto di proprietà per il titolare del diritto di proprietà superficiaria e relative evidenze tavolari: "*resa in evidenza nel Foglio A2 che sopra/sotto il suolo della p.ed. originaria insiste la p.ed. superficiaria*"); **con obbligo degli Uffici del Libro fondiario di trattare sistematicamente le relative istanze tavolari quali urgenti, in deroga alla circ. n. 3/2015 dell'allora servizio Libro Fondiario.**
6. Accatastamento p.ed. superficiaria entro 30 giorni dalla data di usufruibilità dell'immobile da parte del titolare del diritto di superficie: se in presenza di tipo di frazionamento non ancora intavolato, andrà indicata nel DOCFA la particella di derivazione (p.f. e/o p.ed. di partenza); **con obbligo degli Uffici del Catasto di verificare la presenza del c.d. "piombo" in partita tavolare,**

**ed eventualmente sospendere l'accatastamento, relativo all'istanza tavolare di cui al precedente punto 5.**

Potenzialmente l'immobile può essere compreso in una qualsiasi delle cat. ordinarie (A, B, C), ma a ben vedere anche in quelle speciali e particolari (D, E).

**2b) Cessione in proprietà superficaria della costruzione separata rispetto al suolo su cui era stata eretta (art. 952 cod.civ. c.II cod.civ.)**

1. Frazionamento per la trasformazione della p.ed. ordinaria in p.ed. superficaria, comprensiva di tutte le eventuali pertinenze, che si intende alienare separatamente rispetto al suolo.
2. Atto notarile (o altro titolo idoneo) per cessione della proprietà superficaria dell'immobile separato dalla proprietà del suolo.
3. Intavolazione del frazionamento per erezione della p.ed. superficaria (con la *“resa in evidenza nel Foglio A2 che sopra/sotto il suolo della p.ed./p.f. originaria insiste la p.ed. superficaria”*) ed intavolazione del diritto di superficie nel Foglio C della Partita Tavolare originaria per il proprietario *pro-tempore* della p.ed. superficaria (con *“evidenza che rispetto agli obblighi di cui risponde il diritto di superficie si fa richiamo al Foglio C del Diritto di Superficie”*).
4. Creazione della Partita Tavolare del diritto di superficie con relativa intavolazione nel foglio “B” del diritto di proprietà per il titolare del diritto di superficie (proprietà superficaria) (con la *“resa in evidenza nel Foglio A2 che sopra/sotto il suolo della p.ed./p.f. originaria insiste la p.ed. superficaria”*).
5. Variazione catastale ed accatastamento della nuova unità p.ed. superficaria (cambio di identificativo) con i nuovi intestati entro 30 giorni dalla data di notifica del decreto di intavolazione come previsto dall'art. 40, comma 5 e 6 della Legge Provinciale del 27 dicembre 2010, n. 27.

Potenzialmente l'immobile può essere compreso in una qualsiasi delle cat. ordinarie (A, B, C), ma a ben vedere anche in quelle speciali e particolari (D, E).

### **3) DIRITTO DI SUPERFICIE SOTTO IL SUOLO (ART. 955 cod.civ.) E LA C.D. P.ED. "SOTTERRANEA"**

Come già anticipato, ai sensi dell'art. 955 cod.civ., è possibile edificare (e quindi costituire un diritto di superficie) anche sotto il suolo; il limite è costituito dall'art. 840 Il comma cod civ. per cui, se il manufatto dovesse trovarsi a profondità tale da interferire con il diritto di proprietà vi sarà necessità di costituire apposito diritto di superficie, diversamente, il terzo non avrà necessità di nessun diritto concesso dal proprietario del suolo (Cass civ. sez. II, 24/04/2012 n. 6470).

Fattispecie giuridica che deve essere tenuta distinta dal diritto di superficie, segnatamente della costruzione al di sotto del suolo, è la c.d. p.ed. "sotterranea".

Essa è istituto che si utilizza per pubblicizzare beni immobili (soprattutto di categoria catastale C/2, C/6, ma non solo) che sono autonomamente censiti e che presentano la necessità di rappresentare nella cartografia catastale costruzioni poste nel sottosuolo. Si tratta specificamente di costruzioni realizzate nel sottosuolo di particelle catastali, sia fondiari che edificiali, in quest'ultimo caso sia edificate che inedificate, costituenti in ogni caso entità immobiliari avulse sotto il profilo strutturale rispetto all'eventuale costruzione, già in esse, esistente (perchè in tal caso il numero della particella sotterranea non potrà che essere uguale a quello della costruzione eretta sulla p.ed. edificata, sotto cui è stata realizzata).

Tale tipologia di p.ed. presuppone pertanto, oltre alla evidenziata completa autonomia strutturale rispetto alla particella catastale sotto cui sono state realizzate, una piena e perfetta identità tra la proprietà del suolo (edificato o non edificato) sotto cui sono state realizzate e la proprietà della costruzione sotterranea stessa e risponde esclusivamente ad esigenze di

rappresentazione grafica. In tal modo, senza dunque incidere sul profilo della titolarità, la p.ed. sotterranea risulta necessaria al solo fine di rendere evidente che, ad esempio, nel sottosuolo della proprietà di Tizio, è presente una costruzione (di proprietà sempre e comunque di Tizio!) che ha necessità di una sua evidenza catastale (sotto il profilo giuridico l'eventuale alienazione del suolo comporterebbe in tal caso altresì e in virtù del principio dell'accessione, anche l'alienazione della costruzione realizzata sotto il suolo, Cass civ, sez. II, 21/11/2006, n. 24679; Cass civ, sez. II, 24/01/2018, n. 1750; semprechè non si configuri la cessione di proprietà superficaria sotto-suolo, come di seguito).

Evidentemente, per quanto detto, non si potrà dar luogo alla rappresentazione di una p.ed. sotterranea quando la parte sotterranea di una costruzione realizzata sopra il suolo, fosse strutturalmente parte integrante della stessa così da costituirne un tutt'uno, poiché in tal caso nella cartografia catastale non ci si potrebbe che limitare alla sola rappresentazione grafica della costruzione eretta sulla p.ed., a prescindere dalla sussistenza, quand'anche dalle dimensioni, della parte sotterranea della stessa (e cioè a prescindere che la stessa risultasse ricompresa o meno nell'area racchiusa tra i suoi muri maestri). E tanto vale, specificamente, in tutti casi in cui la parte edificata sopra "terra" fosse quella "prevalente" rispetto all'intera costruzione, intendendo come "prevalente" la parte che sia di maggiore consistenza per caratteristiche oggettive oltreché di maggior valore, con ciò dovendo far riferimento a quella "soggetta a maggior tributo verso lo Stato".

E' fondamentale sottolineare la differenza ontologica tra l'istituto del diritto di superficie e la p.ed. "sotterranea" che si caratterizzano per origine e qualità totalmente diverse: la p.ed. sotterranea sopra esaminata merita quindi, in questo contesto, attenzione affinché tale casistica non venga confusa con le fattispecie invece correttamente da ricondurre al diritto di superficie.

La modalità di trattazione della p.ed. sotterranea rimane quella descritta nella Circolare, della allora ripartizione del Libro Fondiario e Catasto, n. 4/1987 che si può sintetizzare nel modo seguente:

- la p.ed. sotterranea deve rimanere incorporata nella stessa Partita Tavolare che contiene la p.f. o p.ed. sotto il suolo della quale essa autonomamente insiste, e, nella misura in cui avesse ad insistere sotto il suolo di una p.ed. edificata, il numero della p.ed. sotterranea dovrà essere uguale a quello della p.ed. sotto cui è stata realizzata
- in foglio A2, è necessario iscrivere l'evidenza per cui *“la p.ed. sotterranea numero – insiste sotto il suolo della p.f./p.ed. --”*
- la p.ed. sotterranea deve essere rappresentata con linea punteggiata; il numero di particella e la sua superficie devono essere poste tra parentesi ( )
- la p.ed. sotterranea non deve mai essere rappresentata con la c.d. “sottograffa” o “osso di morto”
- un eventuale trasferimento della proprietà della particella “sotterranea” in modo distinto rispetto alla proprietà della particella fondiaria o edificiale sotto cui era stata realizzata (Tizio che vende a Caio solo la particella “sotterranea” e rimane proprietario della p.f./ped.) comporterà necessariamente la trasformazione, ponendo in essere il necessario tipo di frazionamento, di quella p.ed. “sotterranea” in particella superficiale con “sottograffa” o “osso di morto”, modificando quindi la rappresentazione di quello che è un ordinario diritto di proprietà nella rappresentazione di un diritto di proprietà superficiale, essenzialmente ricalcando il già esaminato schema della vendita separata della costruzione rispetto al suolo di cui all’art 952 c. Il cod.civ.

#### **4) IMPUTAZIONE DELLA COSTRUZIONE REALIZZATA DAL TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Come sopra esposto in sede di esame dei tratti distintivi del diritto di superficie di cui al comma I dell’art. 952 cod.civ. (diritto di costruire - mera intavolazione del diritto di superficie), in tale prima fase sub a) non viene data alcuna evidenza catastale e la stessa si esaurisce quindi integralmente nell’iscrizione del diritto di edificare allo stato puro presso il Libro Fondiario.

Particolare attenzione deve essere allora prestata dagli Uffici del Libro Fondiario alla seguente fattispecie: se nel foglio C risulta intavolato il diritto di superficie e se, successivamente, viene eretta p.ed., corrispettivamente il diritto su tale p.ed. deve essere intavolato a favore del titolare del diritto di superficie (superficiario) indipendentemente da chi avesse realizzato la costruzione e dal soggetto istante (cioè da colui che ha presentato la domanda tavolare, sia esso il superficiario intavolato nel foglio C o il proprietario intavolato nel foglio B) e non può venire iscritto a favore del proprietario del suolo.

Ne deriva che il relativo tipo di frazionamento dovrà necessariamente indicare, quale particella eretta, la p.ed. con “sottograffa” o “osso di morto” e non potrà essere una p.ed. ordinaria (e di conseguenza ne deriva che il relativo foglio di notifica eventualmente prodotto ex art. 9 comma III della L.R. 13/11/1985, n. 6 dovrà anch’esso rappresentare necessariamente la p.ed. con “sottograffa” o “osso di morto”)

**Eventuali domande tavolari che implicino una trattazione difforme da tali indicazioni dovranno essere rigettate.**

In altri termini l’unico soggetto a cui, in vigenza del diritto di superficie, deve essere imputata qualsiasi costruzione realizzata sul (o sotto il) “suolo” gravato dal diritto di superficie, è solo ed unicamente il titolare del diritto di superficie stesso, evidentemente entro i limiti del suo contenuto.

L’esame di tale fattispecie apre ulteriormente ad una riflessione generale sulle modalità di gestione del diritto di superficie parziale la cui criticità muove per l’appunto dalle considerazioni appena svolte.

**4a) Diritto di superficie parziale: tipo di frazionamento o planimetria ex art. 12 L.T.**

Per quanto detto se il diritto di superficie grava l’intera particella, non sussiste problema alcuno.

Diversamente, se il diritto interessa solo parte della particella, la modalità più idonea per darne evidenza dovrebbe essere quella di individuare anche

catastalmente l'area gravata, e ciò mediante tipo di frazionamento che preveda lo stacco dei metri e la creazione di una particella (o plurime particelle) *ad hoc*.

Negli anni invece presso gli Uffici è stata spesso accettata l'individuazione dell'area gravata da diritto di superficie non mediante frazionamento ma con semplice planimetria ex art 12 L.T.

Si ricorda però che, sul punto, ex art. 12 della Legge Tavolare, la planimetria è l'elaborato tecnico richiesto per l'individuazione dell'area oggetto di servitù e non anche per l'area oggetto di diritto di superficie.

Parimenti, il Manuale sul diritto di superficie in uso dal 1985 prescrive espressamente il frazionamento quale elaborato tecnico indispensabile per poter gravare solo parte della particella.

Un ulteriore corollario di rilevante interesse riguarda l'ipotesi in cui il costruito di seguito realizzato sia di dimensioni inferiori a quelle della particella gravata per intero dal diritto di superficie.

In tale caso, è legittimo un successivo ampliamento di questo costruito? La risposta al quesito è affermativa purché l'ampliamento intervenga, oltre evidentemente che entro l'area interessata dal diritto di superficie (e precisamente nelle succitate eventuali "aree pertinenziali" alla costruzione in proprietà superficaria stessa, quand'anche a seguito di sue ulteriori sopraelevazioni), anche entro il termine di scadenza del diritto di superficie eventualmente apposto.

Questa ed altra casistica che pone criticità applicative dimostra come risulti oltremodo opportuno e coerente trattare il diritto di superficie, seguendo le indicazioni date, creando dunque tante pp.ff./pp.eed. quante sono le parti di suolo oggetto della costituzione di diritti di superficie. Ne consegue necessariamente che è unicamente il tipo di frazionamento lo strumento idoneo per l'identificazione di tali plurime particelle/diritti di superficie, giungendo così ad escludere del tutto i margini di operatività della mera planimetria ex art 12 L.T.

E' però d'obbligo rilevare che, con plurime decisioni, il Tribunale di Trento si è sempre espresso in senso opposto, confermando invece la legittimità della mera\_\_planimetria (ex art 12 L.T.). quale elaborato tecnico idoneo all'identificazione di un diritto di superficie parziale (*ex multis* decreto dd. 14/12/2000 RCC n. 1720/2000).

Per completezza, si richiama però anche in questa sede la decisione su reclamo del Tribunale di Bolzano con la quale è stato sancito il valore normativo non solo del DPRG n. 6/L/1983 ma anche del Manuale sul diritto di superficie che, come sopra specificato, prescrive espressamente il frazionamento quale elaborato tecnico indispensabile per poter gravare solo parte della particella.

Ulteriore osservazione a sostegno di questa tesi, è la valutazione della natura di tale istituto: il diritto di superficie, nel caso di costituzione della facoltà di edificare, opera in deroga al principio dell'accessione (art. 934 cod.civ.). Anche per questo motivo, si ritiene che la planimetria ex art 12 L.T. non sia lo strumento corretto per la trattazione del diritto di superficie a carico di parte di particella. E' noto infatti che, se l'aggravio è parziale, si opera mediante frazionamento pertanto individuando anche catastalmente l'area della particella effettivamente gravata dall'aggravio/diritto di superficie.

Non vi sono valide argomentazioni per discostarsi sul punto dai principi generali che regolano la gestione degli aggravii parziali, senza poi dimenticare che la Legge Tavolare limita l'utilizzo della planimetria ai soli diritti di servitù: in tale fattispecie il ricorso allo strumento tecnico della planimetria è normativamente consentito, ciò non potendosi invece dire in caso di diritto di superficie.

L'individuazione con frazionamento appare preferibile anche ai fini della gestione catastale di tali particelle.

Inoltre, la precisione tecnica che garantisce il frazionamento consente di eliminare i naturali margini di errore nel controllo demandato ai Conservatori tavolari di corrispondenza tra particella - "sottograffa" o "osso di morto" e planimetria del diritto di superficie.

Su un diverso ma correlato fronte, preme inoltre osservare che la prassi di richiedere ai tecnici la dichiarazione di conformità (che peraltro è strumento non normativamente previsto nell'operatività del diritto di superficie) non merita avvallo: in primo luogo, tale prassi risponde esclusivamente ad eventuali problemi di responsabilità in caso di errore, in ogni caso non salvaguarda la base reale pertanto si forniscono indicazioni di non fare ricorso a tale tipo di documentazione.

**Concludendo sul punto, in forza di tutte le argomentazioni sopra illustrate, si ribadisce che la procedura di corretta gestione dei diritti di superficie parziali non può che prevedere esclusivamente l'utilizzo dello strumento tecnico del frazionamento ai fini dell'individuazione degli stessi.**

#### **4b) Diritto di superficie parziale: planimetria ex art. 10 e 74 L.T. - piano di casa materialmente divisa**

Un discorso a parte merita invece la particolare categoria delle planimetrie delle case divise in porzioni materiali di cui agli artt. 10 e 74 della L.T.

Nella misura in cui la p.m. costituisce oggetto idoneo a tutti gli effetti alla gestione di situazioni proprietarie autonome con riguardo ai contesti di tipo condominiale, risulta senz'altro possibile che tale identificativo immobiliare possa anche, ed altresì, costituire idoneamente "suolo" ai fini della costituzione di un diritto di superficie.

Anche in tal caso saranno da ripetere le considerazioni già svolte con riguardo alle particelle catastali, nel senso specifico di dover affermare che il diritto di superficie non potrebbe che essere costituito esclusivamente a carico di un'intera p.m. e mai di una sua parte, individuata attraverso il ricorso ad un mero elaborato planimetrico ex art 12 L.T.

**Si dispone pertanto che, in tutti i casi in cui l'area da interessare al costituendo diritto di superficie non corrisponda con la superficie di una intera p.m. già esistente, debba essere necessario procedere al suo "subporzionamento", così da creare con la stessa una nuova p.m.,**

**destinata, come tale, a costituire idoneamente e a tutti gli effetti l'intero "suolo" ai fini della costituzione di un diritto di superficie.**

Ed altrettanto ipotizzabile, anche in un contesto di tipo condominiale, è il caso della cessione separata della costruzione rispetto al "suolo" su cui è stata realizzata. E tanto ad iniziativa dei condomini comproprietari, e questo parrebbe il caso di più probabile verifica, come dell'eventuale singolo condomino, esclusivo proprietario della costruzione (ad es.: l'alienazione separata di una costruzione realizzata su un'area costituente intera p.m. in proprietà esclusiva di un condomino, ad es.: un gazebo, piuttosto che un'autorimessa, realizzati sul giardino costituente la p.m. X della p.ed. Y di esclusiva proprietà di Tizio).

Questa soluzione, che pure appare ineccepibile da un punto di vista giuridico, presenta un aspetto problematico rispetto all'individuazione con frazionamento, non consentendo di eliminare i naturali margini di errore nel controllo demandato ai Conservatori tavolari di corrispondenza, in tal caso, tra particella – con "sottograffa" o "osso di morto" e planimetria della casa divisa in porzioni materiali in quanto assurta a "suolo" del diritto di superficie.

#### **4c) Diritto di superficie e piano di casa materialmente divisa (inidoneità P.M. a costituire rappresentazione della proprietà superficiera)**

Fino al 2007 era ammessa la costituzione di un diritto di superficie non con frazionamento ma unicamente mediante piano di casa materialmente divisa.

Esempio: Tizio cede il manufatto riservandosi il diritto di proprietà sul terreno. Di tale operazione si dava evidenza con un piano di casa che descriveva il suolo come p.m. X (andito) ed il manufatto come p.m. Y.

Nel 2007 il Servizio Libro Fondiario ha emesso una circolare che ha fatto divieto di trattare il diritto di superficie solo con il piano di casa e senza frazionamento (Circolare n. 3/2007 SLF).

**Sul punto, rimangono valide tutte le considerazioni esposte nella predetta circolare: permane quindi il divieto di rappresentare la proprietà superficiera mediante ordinaria p.ed. divisa materialmente.**

Fattispecie diverse e, per quanto detto ammissibili, sono invece quelle della **particella superficiaria** (creata con frazionamento e rappresentata con p.ed. con “sottograffa” o “osso di morto”) **eretta su un “suolo” costituito da una p.m.** e quindi della **particella superficiaria** (creata con frazionamento e rappresentata con p.ed. con “sottograffa” o “osso di morto”) poi **divisa in porzioni materiali**.

#### **4d) Diritto di superficie a carico di parti comuni di p.ed. divisa in porzioni materiali**

L'analisi del rapporto tra diritto di superficie e la gestione delle parti comuni deve muovere dal D.P.G.R. 21 dicembre 1977, n. 8 che stabilisce che **il foglio C Comune non è destinato all'intavolazione del diritto di superficie che grava parti comuni a più porzioni**.

Ciò nonostante, in passato sono pervenute istanze tavolari che chiedevano invece l'iscrizione di tale diritto proprio nel foglio C Comune.

L'esempio che agilmente dimostra la difficoltà di gestire il diritto di superficie iscrivendolo nel C Comune può essere così illustrato. Ipotizzando che il diritto di superficie sia stato costituito a carico del giardino comune alle pp.mm. da X a Y, secondo la prassi spesso in uso, la parte istante ne chiede appunto l'iscrizione nel C Comune. A fronte di una domanda così redatta, i conservatori tavolari hanno sempre rimodulato l'istanza intavolando il diritto nei fogli C delle varie porzioni materiali coinvolte.

La difficoltà di gestione nasce però nel momento in cui quelle medesime porzioni materiali non abbiano in comune solo la proprietà del giardino gravato dal diritto di superficie ma anche altri e diversi enti (ma soprattutto quando, come spesso avviene, le singole porzioni siano costituite da altri enti oltre quelli comuni).

In questa ipotesi, gli Uffici Tavolari si sono quindi visti costretti a dare evidenza di tale fondamentale circostanza con un'iscrizione aggiuntiva al fine di precisare che *“il diritto di superficie grava il solo giardino comune”*.

Tale soluzione non soddisfa le esigenze di chiarezza della Partita Tavolare e deve essere superata da una tipologia di iscrizione più precisa e rispettosa delle modalità di intavolazione dei diritti nel Libro Maestro.

**Ciò premesso, si fornisce la seguente disposizione, in linea con quanto fin qui detto: qualora il diritto di superficie gravi una o più parti comuni di una p.ed. divisa in porzioni sarà necessario procedere al subporzionamento attraverso la redazione di un piano di variazione della divisione materiale della p.ed. al fine di individuare con una specifica e distinta porzione materiale la parte comune gravata dal diritto di superficie (nel caso siano gravate più parti comuni sarà sufficiente indicare una sola porzione se gli enti saranno di proprietà delle medesime porzioni, mentre si dovranno individuare ulteriori porzioni se le parti saranno comuni a porzioni diverse) e, di conseguenza, con aggiornamento al Catasto Fabbricati sia con il relativo subalterno che con variazione di planimetria.**

E così, nell'esempio di cui sopra (diritto di superficie gravante il giardino comune fra le porzioni da X a Y), sarà obbligatorio un piano di casa che crei la p.m. Z - "A pianoterra: giardino" nel cui foglio C intavolare il diritto di superficie. Nel foglio B della p.m. Z sarà intavolato il diritto di proprietà *pro-tempore* a favore dei proprietari delle pp.mm. da X a Y (con le relative quote).

Qualora gli enti gravati fossero, ad esempio, 2 giardini si dovrà distinguere:

a) se entrambi di proprietà delle porzioni da X a Y sarà sufficiente un'unica porzione Z descritta come "a pianoterra: due giardini"

b) se uno dei due giardini è di proprietà delle porzioni da X a Y, mentre l'altro di proprietà delle porzioni da X a K, si dovrà costituire, oltre alla p.m. Z ("a pianoterra: un giardino"), anche la porzione J ("a pianoterra: un giardino").

Nel foglio B della p.m. Z sarà intavolato il diritto di proprietà *pro-tempore* a favore dei proprietari delle pp.mm. da X a Y (con le relative quote); mentre nel foglio B della p.m. J sarà intavolato il diritto di proprietà *pro-tempore* a favore dei proprietari delle pp.mm. da X a K (con le relative quote).

## **5) COSTRUZIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA REALIZZATA CONTEMPORANEAMENTE SOPRA E SOTTO IL SUOLO**

Ulteriori criticità sono sorte, e sorgono, quando il diritto di superficie costituito a favore di un medesimo soggetto, e sulla scorta del medesimo atto costitutivo, abbia dato luogo alla realizzazione di una costruzione che avesse ad estendersi sia sopra che sotto il suolo.

Pur dovendo tenere presente che le fondazioni su cui viene realizzata qualsivoglia fabbricato, pur realizzato “sopra terra”, sono necessariamente, quanto inevitabilmente, poste “sotto” terra (e così per le eventuali intercapedini a scopo di isolamento dell’edificio dal terreno, e comunque avendo riguardo ad ogni vano scantinato, quali cantine, taverne, depositi e autorimesse interrati in ogni caso strutturalmente connessi a tale costruzione in quanto loro parti integranti), occorre osservare come in tale fattispecie si sia posto il problema se il diritto di superficie debba essere inteso come un unico ed unitario diritto oppure se vadano individuati due distinti diritti, uno che riguarda il sopra-suolo ed uno che riguarda il sotto-suolo.

Dalla modalità di risposta al quesito deriva o la soluzione di individuare un’unica particella del diritto di superficie, oppure di identificare con numerazione distinta la particella sopra il suolo e quella sotto il suolo.

La soluzione al problema pare da individuare nella tecnica, precedentemente esposta e da sempre seguita, per la trattazione catastale e tavolare di un edificio ordinariamente appartenente alla medesima situazione proprietaria e che si estende sia sopra che sotto il suolo in cui è stato eretto (si pensi al comune caso di un fabbricato, anche retto in regime condominiale, che si sviluppa “sopra terra” e che quindi avesse a presentare due o più piani interrati destinati ad ospitare autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc..., parti in ogni caso integranti e come tali strutturalmente connesse con la parte “sopra terra” essenzialmente in quanto condividenti degli stessi muri maestri). In questa ipotesi mai la rappresentazione catastale, e la conseguente gestione a livello tavolare, si sarebbe caratterizzata per il ricorso all’attribuzione di un numero di p.ed. ordinaria per la parte “sopra terra” e di

una p.ed. per la parte “sotto terra”, così da costituire una p.ed. “sotterranea” nel senso sopra esposto, risultando al converso il numero della p.ed. in tutti i casi evidentemente unico e risultando la configurazione della relativa particella edificiale altresì comprensiva della raffigurazione del perimetro del fabbricato eretto nella particella stessa, dando riscontro grafico agli eventuali “sbordi” dei vani sotterranei realizzati anche al di fuori rispetto alla area racchiusa dai muri maestri stessi, mediante le opportune linee di vestizione. E lo stesso sarebbe a dire con riguardo ad un eventuale realizzazione, negli stessi termini, di una costruzione realizzata sotto terra e gestita come particella “sotterranea” avendo in tal caso riguardo alle eventuali emergenze “sopra terra”.

In altri termini nella rappresentazione di una costruzione strutturalmente unica prevarrà la parte che sia di maggiore consistenza per caratteristiche oggettive oltreché di maggior valore, con ciò dovendo far riferimento a quella “soggetta a maggior tributo verso lo Stato”.

Da tanto consegue, coerentemente, come anche nel caso in cui l’unico titolare del diritto di superficie avesse realizzato una costruzione che avesse ad estendersi tanto sopra che sotto il suolo, la rappresentazione catastal-tavolare di tale realtà in proprietà superficaria non potrebbe che essere costituita da un’unica p.ed. superficaria.

E specificamente si tratterà di p.ed. della proprietà superficaria da rappresentare secondo quanto indicato con riguardo alla trattazione delle costruzioni realizzate “sopra suolo”, se la parte prevalente del manufatto rispetto al tutto sia posta “sopra” il livello del suolo (art 952 c.I e II cod.civ.) e, rispettivamente secondo la tecnica di trattazione delle costruzioni realizzate come proprietà superficaria sotterranea se la parte prevalente del manufatto rispetto al tutto fosse stata realizzata “sotto” il livello del suolo o quand’anche, nei casi di vendita separata di una particella “sotterranea”, già esistente rispetto al suolo in cui fosse stata precedentemente realizzata, dall’unico originario proprietario alienante (art 955 e art 952 c.II cod.civ.).

E specificamente, e di nuovo, il criterio oggettivo da seguire, al fine di determinare la “prevalenza”, non potrà che essere, anche in tal caso, quello dell’individuazione della parte che sia di maggiore consistenza per caratteristiche oggettive oltrech  di maggior valore, con ci  dovendo far riferimento a quella “soggetta a maggior tributo verso lo Stato”. Cos , esemplificando, in presenza di un edificio in propriet  superficiaria di otto piani sopra “terra” di cui fossero parti strutturalmente integranti uno o pi  piani interrati costituenti autorimesse, cantine e depositi, locali tecnici, ecc..., la rappresentazione non potrebbe che essere quella della propriet  superficiaria “sopraterra” (art. 952 c. 1 e 2 cod.civ.) con conseguente attrazione delle parti sotterranee di relativo “minor valore”; trattandosi diversamente di un parcheggio sotterraneo articolato su quattro piani interrati la rappresentazione non potrebbe che essere quella delle particelle superficiarie sotterranee (art. 955 cod.civ.), con attrazione delle torrette di accesso “sopra terra” a tale rappresentazione.

Completamente diverso  , evidentemente, il caso in cui fossero stati costituiti due distinti diritti di superficie (se del caso anche soggetti a diversi termini di durata), in favore di due soggetti diversi (ma a ben vedere anche trattandosi di un medesimo soggetto), in cui uno dei diritti di superficie avesse ad oggetto la realizzazione di una costruzione in propriet  superficiaria “sopra terra” e l’altro “sotto terra”

In tali casi, pur prendendo atto dei legittimi dubbi espressi dalla Dottrina con riguardo al totale svilimento del valore della “nuda” propriet  del mero “suolo” che da tanto conseguirebbe, e forse, ancora pi  realisticamente, della difficolt  oggettiva di concepire, da un punto di vista statico, la realizzazione di due costruzioni sovrapposte e strutturalmente assolutamente autonome l’una dall’altra (con la nuda propriet  del concedente nel mezzo!), occorre affermare che qui non potr  che rendersi necessario procedere alla loro identificazione catastale e tavolare separatamente, dando ci  luogo a due pp.eed. superficiarie distinte ed autonome, rappresentate con “sottogaffa” o “osso di morto”, rispettivamente erette l’una “sopra” e l’altra “sotto” il

medesimo suolo e seguendo per ognuna la relativa descritta tecnica di trattazione catastal-tavolare.

Essenziale ai fini della realizzazione della fattispecie è dunque l'assoluta autonomia strutturale dei due fabbricati, poiché diversamente la costruzione non potrebbe che considerarsi unica, condividendo le due parti che si vogliono intestate a due diversi proprietari superficiali gli stessi elementi strutturali costitutivi del fabbricato, e in tal caso la soluzione non potrebbe che essere quella, a cui si è già fatta menzione, della divisione dell'unica particella, in proprietà superficiale, in porzioni materiali di casa.

**Pertanto, qualora le due distinte pp.eed. nascano da due distinti diritti di superficie, risulta corretto identificarle separatamente e quindi attribuire due distinti numeri di pp.eed.**

**Diverso è invece il caso, sicuramente più frequente, di un manufatto che, per sue caratteristiche costruttive, risulti a tal punto complesso da essere costituito da parte del fabbricato sopra il suolo e da parte sotto il suolo: in questa ipotesi appare allora maggiormente coerente con lo stato di fatto dei luoghi assegnare un unico numero di particella, posto peraltro che in questa fattispecie il diritto di superficie è unico ed unitario, pur seguendo nella rappresentazione il criterio della prevalenza della parte di esso che fosse "sopra", piuttosto che "sotto" terra.**

## **6) DIRITTO DI SUPERFICIE A TERMINE – NUMERAZIONE P.ED.**

Il tema in oggetto è più agilmente affrontabile muovendo direttamente da un esempio concreto.

Caso: è stato costituito il diritto di superficie a termine e l'edificio in proprietà superficiale è stato realizzato. Decorre il termine. Dopo alcuni anni, le parti intendono ricostituire il diritto di superficie (*medio tempore*, il diritto precedente è stato cancellato, in quanto estinto per decorrenza del termine e, in considerazione della reviviscenza del principio dell'accessione ex art 934 cod.civ., la p.ed., già in proprietà superficiale, è acquisita a titolo originario, in

via automatica, in piena proprietà da parte del proprietario del suolo, e pertanto deve essere riconvertita, ponendo in essere il relativo tipo di frazionamento, in una p.ed. ordinaria da inserire nella partita tavolare del proprietario del suolo; si precisa che, per mere impostazioni informatiche non è possibile allo stato attuale mantenere il medesimo numero di p.ed.).

A questo punto l'eventuale volontà di ricostituire il diritto di superficie non potrà che seguire lo schema già esposto della vendita separata della costruzione rispetto al suolo di cui all'art 952 c. II cod. civ. (oltre al titolo costitutivo, occorrerà dunque nuovamente riconvertire, con tipo di frazionamento, la p.ed. ordinaria in p.ed. della proprietà superficaria identificata con "sottograffa" o "osso di morto").

**Pertanto, pur rimanendo sempre valida la regola secondo la quale il mutamento del numero di p.ed. si ha solo in caso di demolizione-ricostruzione del manufatto, nel caso di specie il numero di particella verrà, eccezionalmente, modificato.**

## **7) DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI SOPRAELEVARE (ART. 1127 Cod. Civ.)**

In regime di condominio, l'art. 1127 cod. civ. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano (e medesimo diritto spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare) il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove costruzioni. La norma ha carattere dispositivo, pertanto può essere derogata con l'accordo dei condomini. La Giurisprudenza è concorde nel qualificare la sopraelevazione quale facoltà compresa nel diritto di proprietà, distinguendola dal diritto di superficie (Cass. 06/02/1970, n. 261; Cass. civ. sez. II, 13/02/1993, n. 1844).

**Ne consegue, dal punto di vista tavolare, che esso non potrà essere intavolato quale diritto di superficie, né quale autonomo "diritto di sopraelevare".**

(Relativamente alla proiezione verticale del diritto di sopraelevare nell'ipotesi che l'ultimo piano sia diviso tra più proprietari, cfr. Cass. Civ. SS.UU.,

30/07/2007, n. 16794; da presupposti diversi, cioè proprietà *pro indiviso*, ma con considerazioni analoghe, cfr. Cass civ, sez. II, 24/02/2006 n. 4258;) )

## **8) DIRITTO DI SUPERFICIE E CATEGORIA CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI: SEDIME DELLA PARTICELLA O PORZIONE MATERIALE DI CASA OGGETTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il punto in esame tratta del diritto di superficie in rapporto all'attribuzione della categoria catastale, e coinvolge quindi i rapporti tra Sistema Tavolare e Catasto Fabbricati.

Il Catasto dei fabbricati è l'inventario di tutte le unità immobiliari, le quali devono avere autonoma suscettibilità funzionale e reddituale.

Le categorie di appartenenza (A-B-C ordinarie, D-E speciali e particolari) sono assegnate in base alle caratteristiche costruttive e non in base ad uso occasionale o non conforme ad unità simili presenti nella zona.

**Preliminarmente si precisa che la presente circolare detta disposizioni relative alle categorie ordinarie, rimanendo invariate tutte le precedenti disposizioni riguardanti la trattazione del diritto di superficie avente ad oggetto le categorie D ed E; tema che verrà trattato in apposita circolare *ad hoc*.**

L'istruzione XIV per la conservazione del Nuovo catasto (D.M. 1 marzo 1949) al paragrafo 19 dispone: *"I beni soggetti a diritto di superficie , in virtù del quale si ha in perpetuo o almeno per lungo tempo, il pieno ed illimitato godimento della superficie, ossia dei prodotti del suolo o delle piantagioni e costruzioni sopra di esso esistenti, si intestano della superficie; ma a tale intestazione deve aggiungersi quella del proprietario del sottoposto fondo.*

*I beni soggetti a diritto limitato di superficie si intestano invece in prima linea al proprietario e in linea secondaria all'utilista; a questa qualifica deve aggiungersi la specificazione dell'utilità goduta."*

Per quanto sopra l'oggetto fiscale è e rimane l'unità immobiliare; quindi non rileva la necessità di individuare due rendite catastali differenti ma solo la necessità di individuare i soggetti che sono obbligati fiscalmente, che per un

sistema a base reale quale è quello catastal-tavolare significa **identificare correttamente e univocamente le particelle sulla quali si esercitano i relativi diritti.**

Premesso tutto ciò, va preliminarmente chiarito che **se la costruzione venisse eretta o si trovasse sotto-suolo**, non si pongono particolari problemi di classamento, questo perché:

- Se si opera nell'ambito dell'art. 952 comma I cod.civ. (cioè il diritto di fare una costruzione sopra o sotto il suolo a favore di soggetto diverso dal proprietario del suolo) la particella soprastante rimarrà p.f. o p.ed. o p.m. con la propria coltura/categoria; **la proprietà superficaria, una volta eretta sotto-suolo, verrà classata secondo la propria natura.**

- Se si opera nell'ambito dell'art. 952 comma II cod.civ. (cioè la cessione della proprietà separata di una costruzione già esistente) la particella soprastante rimarrà p.f. o p.ed. o p.m. con la propria coltura/categoria; stante la presenza di una costruzione questa sarà già accatastata e sarà rappresentata in cartografia quale p.ed. sotterranea (cfr. cap. 3). **La cessione della proprietà superficaria comporterà la modifica da p.ed. sotterranea a p.ed. superficaria con “sottograffa” o “osso di morto”, ma non la variazione di categoria.**

Diverse, ed assai più critiche, le fattispecie riguardanti **la proprietà superficaria sopra-suolo, cioè qualora la costruzione venisse eretta o si trovasse sopra-suolo:**

- **Se si opera nell'ambito dell'art. 952 comma I Codice Civile**, ovvero se si trasferisce il “mero” diritto di costruire, non è necessaria alcuna modifica di coltura della particella gravata, sia che si tratti di particella fondiaria che di particella edificiale. E' infatti altamente probabile che il sedime corrisponda ad una p.f. con la precisazione che se originariamente tale p.f. era ad esempio un arativo, a seguito della costruzione del manufatto sarà necessario modificare la particella in “improduttivo” (COD 15 DI PREGEO), vista la destinazione dell'area soprastante a costruzione.

Sarà pertanto necessario che il relativo tipo di frazionamento che erige la p.ed. superficaria con osso di morto, **contemporaneamente** vari la coltura della particella sottostante in “improduttivo” (COD 15 DI PREGEO).

Nel caso in cui il diritto di superficie venga costituito su una particella edificaria preesistente già dichiarata al Catasto fabbricati come F1, a fabbricato edificato e proprietà superficaria intavolata la p.ed. sottostante rimarrà invariata in cat. F1.

- **Se invece si opera nell'ambito dell'art. 952 comma II**, il trasferimento ha ad oggetto una costruzione già esistente. La proprietà superficaria non muterà la propria categoria sia essa A, B, C. La particella gravata da diritto di superficie dovrà essere una particella edificaria.

**Per le categorie ordinarie** il sedime sottostante dovrà essere identificato da una particella edificaria da inserire in cat. F1.

Qualora la proprietà gravata dovesse essere una p.m. di p.ed. divisa materialmente: il sedime corrispondente alla p.m. dovrà sempre e necessariamente essere accatastato in categoria F1.

## **9) DIRITTO DI SUPERFICIE E PARCHEGGI**

Con riguardo al problema se sia possibile qualificare come “costruzione” a' sensi dell'art. 952 cod.civ. un posteggio realizzato mediante asfaltatura su una determinata area così da creare una situazione di dissociazione tra la proprietà del suolo e la proprietà del “posteggio” in quanto tale, destinato in base al titolo (atto di costituzione del diritto di superficie) ad assurgere a proprietà superficaria, si svolgono le seguenti considerazioni.

Autorevole Dottrina ha avuto modo di affermare che *“si deve ritenere “costruzione” ai sensi dell'articolo in esame, quella cosa alla cui individuazione abbia contribuito l'opera dell'uomo e che sia stata unita artificialmente, sia pure a scopo transitorio al suolo, su cui sia ha il diritto di tenerla”*.

Più precisamente, dalla constatazione che la concessione del diritto di superficie risulta finalizzata a derogare al principio dell'accessione (secondo cui la proprietà del suolo si estende verticalmente allo spazio sovrastante e sottostante attraendo a sé tutte le costruzioni e piantagioni realizzate, ancorchè compiute da persona diversa dal proprietario del suolo. Vedi art. 840 e 934 e ss.) *“il diritto di superficie potrà darsi soltanto con riferimento alle costruzioni passibili di acquisto per accessione, cioè quelle unite al suolo perché ivi sono state lavorate o almeno collocate, che, come tali, diventano costruzioni immobili e a norma dell’art. 812 cod.civ. sono immobili gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio”*. In quest’ottica si è arrivati a qualificare come costruzione nell’accezione che qui interessa “un impianto ferroviario o tranviario (indipendentemente dalle stazioni), un banco in chiesa purchè sia infisso al suolo o in genere unito alla chiesa o ancora un palco in teatro” riconoscendo sussistere anche in tali casi estremi la contestuale presenza dei due requisiti essenziali della “cosa compiuta o lavorata dall’uomo” dell’“incorporazione artificiale al suolo (immediata o mediata)”.

Da ciò parrebbe possibile far rientrare nell’accezione di “costruzione” ex art. 952 cod.civ. anche un posteggio asfaltato, o lastricato, anche indipendentemente dalla presenza di fabbricati quali ricovero – reception del custode, locali wc, banchine o/e tettoie ecc., con la conseguenza di poter identificare tale realtà come p.ed. con c.d. “sottograffa” o “osso di morto”, ferma restando la p.f. o p.ed. sottostante che rimarrà di proprietà dell’originario intestatario – concedente.

**Pertanto, a superamento di quanto già disposto con circolare del servizio Catasto dd. 20/02/2008, e coerentemente con quanto disposto di recente con circ. n. 1/2024, gli Uffici del Catasto dovranno verificare:**

- **la necessità della dichiarazione al Catasto Fabbricati in quanto perseguibile, ai fini fiscali, come unità immobiliare.**

## **10) ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie, trasmissibile per atto tra vivi o *mortis causa*, può estinguersi, tra le altre cause, per consolidazione.

Essa avviene quando, per un qualsiasi motivo, nella medesima persona, si riuniscono sia la proprietà del suolo che il diritto di superficie (nel duplice senso di *jus ad aedificandum* o *ius aedificandi* o di proprietà superficaria).

Rileva, dal punto di vista tavolare, che ci si trovi nella fattispecie del I comma piuttosto che del II comma dell'art. 952 cod.civ.

Se il diritto di superficie risulta solo intavolato nel foglio C, il Conservatore ben potrà proporre la cancellazione d'ufficio dell'iscrizione del diritto di superficie, ai sensi art. 97 *ter* L.T. sulla scorta della mera constatazione del decorso dei termini e quindi procedervi in quanto in tal senso fosse disposto dal Giudice tavolare nel decreto.

A manufatto già costruito, se interviene confusione, non si potrà cancellare *ex officio* il diritto di superficie. Sarà invece necessario che nella domanda tavolare venga richiesta anche l'intavolazione della cancellazione dell'iscrizione del diritto di superficie e che venga allegato il relativo tipo di frazionamento di trasformazione della p.ed. superficaria in un p.ed. ordinaria da incorporare nella partita tavolare del già nudo proprietario concedente ora pieno proprietario (*stabilito, ex multis, dal Tribunale di Bolzano con decisione su reclamo dd. 03/04/2013 R.G.V.G. 566/2013*).

Si ritiene coerentemente non sia applicabile al caso di specie l'art. 9 comma III della L.R. 13/11/1985, n. 6 che non contempla la "trasformazione" da p.ed. con c.d. "sottograffa" o "osso di morto" in p.ed. ordinaria.

## **11) DIRITTO DI SUPERFICIE E PROCEDIMENTO PROVOCATORIO (L.R. n. 6/1982)**

La Legge Regionale 08/05/1982, n. 6, agli artt. 3 – 7, disciplina il c.d. procedimento provocatorio che consente alla parte interessata di escorporare ed incorporare mq. liberi da aggravii, in presenza però degli specifici requisiti giuridici prescritti dalla Legge.

L'analisi letterale dell'art. 3 conduce allora a ritenere illegittimo l'utilizzo del procedimento provocatorio al fine di non gravare la erigenda p.ed. con osso di morto mediante il tipo di frazionamento che la crea. La norma in esame circoscrive infatti il procedimento provocatorio alle ipotesi di a) parti di corpi tavolari, di b) particella o di parti di porzioni materiali. In nessun passaggio della norma viene invece menzionata la fattispecie dell'erezione di una neo p.ed.

**E' fatto pertanto divieto di ricorrere al c.d. procedimento provocatorio sia nella fase di erezione di p.ed. con c.d. "sottograffa" o "osso di morto" (I comma art. 952 cod.civ.) sia nella fase di trasformazione della ordinaria p.ed. di proprietà in p.ed. con c.d. "sottograffa" o "osso di morto" (II comma art. 952 cod.civ.).**

## **12) DIRITTO DI SUPERFICIE E L.R. 3/1985**

L'art. 956 cod.civ. vieta la costituzione del diritto di superficie avente ad oggetto le piantagioni, ovverosia stabilisce che la proprietà del suolo non può essere disgiunta da quella degli alberi.

Apparentemente, nel sistema tavolare, sembrerebbe invece ammessa la costituzione di proprietà separate delle piantagioni: l'art. 13 della L.R. n. 3/1985 (norme sul reimpianto, completamento e ripristino del Libro Fondiario) prevede infatti una particolare forma di pubblicità – annotazione - qualora in sede di ripristino venga accertata la proprietà di piantagioni separata da quella del suolo.

Tale disposizione deve però essere interpretata quale mero retaggio storico con cui si ritenne di dare efficacia perenne a situazioni pregresse (al pari dei vecchi oneri reali dell'art 9 della L.T.): trattasi infatti di previsione che viola l'art. 956 cod.civ. ed, in quanto tale, allo stato attuale inapplicabile.

**E' pertanto fatto divieto ai commissari di ripristino di applicare l'art. 13 della L.R. 3/1985.**

**13) DIRITTO DI SUPERFICIE ED ART. 8BIS L.P. N. 18/1976 (Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali)**

La norma prevede all'articolo 8bis che:

*“Fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche e delle altre disposizioni vigenti, la Provincia può cedere a favore dei soggetti pubblici o privati che ne hanno fatto richiesta la costituzione di un diritto di proprietà superficaria avente ad oggetto opere o costruzioni realizzate sul suolo demaniale a condizione che il manufatto ivi eretto non crei pregiudizio alla conservazione del bene demaniale, nonché alle sue naturali funzioni, e che l'uso della realtà demaniale sia regolarmente assegnato in concessione all'aspirante titolare del diritto di proprietà superficaria, revocabile per sopravvenute ragioni di pubblico interesse. L'atto di concessione ai fini idraulici e patrimoniali e di costituzione del diritto di proprietà superficaria costituisce titolo per l'intavolazione del diritto di superficie per la durata stabilita nel disciplinare”*

Per come strutturata la norma va letta necessariamente nel senso che la convenzione è titolo sia per la costituzione del diritto di superficie ex art. 952 I comma sia per la cessione in proprietà superficaria di un manufatto già esistente ex art. 952 II comma, ma **in quest'ultimo caso solo in presenza di tutti i requisiti richiesti dalla normativa urbanistica e da altre disposizioni.**

**Le precedenti circolari a tema diritto di superficie devono considerarsi *in toto* superate dalla presente, così come deve considerarsi *in toto* superata la circ. n. 4/1987 (e sua modifica dd. 14/07/2000) relativa ai fabbricati sotterranei.**

**La presente circolare non ha natura ricognitiva, non vi è pertanto la necessità di variare o correggere casi già in archivio catastale e tavolare non in linea con le disposizioni in essa contenute.**

**La presente circolare, nel capitolo dedicato al Catasto Fabbricati, detta disposizioni relative alle categorie ordinarie (cat. A, B, C), rimanendo invariate tutte le precedenti disposizioni riguardanti la trattazione del diritto di superficie avente ad oggetto le categorie D ed E.**

**La presente circolare riveste carattere indicativo, ferma rimanendo, per le questioni tavolari, l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.**

**IL DIRIGENTE**

**- dott. Diego Castelli -**

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).