



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 5 /2009

Trento, 21 settembre 2009

Oggetto: FOGLIO DEGLI AGGRAVI COMUNI.

Nella vigenza del Libro Fondiario cartaceo la trattazione tavolare delle servitù passive nell'ambito degli edifici divisi in porzioni materiali prevedeva l'iscrizione nel foglio C della singola porzione materiale delle servitù che colpivano il singolo ente e l'iscrizione nel foglio degli aggravati comuni delle servitù che colpivano tutte o più porzioni materiali, fatta eccezione per le servitù da iscriversi a favore di altri enti del medesimo condominio che venivano invece inserite nel foglio A2.

In particolare, l'art. 2 Legge Regionale 11 settembre 1965 n. 9 ⁽¹⁾ prevedeva che per gli aggravati riferiti ad un intero edificio diviso in porzioni materiali venisse aperto un apposito "foglio degli aggravati comuni a tutte le porzioni".

Con Legge Regionale 11 agosto 1977 n. 8 ⁽²⁾ è stato ampliato il novero delle iscrizioni da effettuarsi nel foglio degli aggravati comuni, ricomprendendovi, oltre

¹ "Per gli aggravati.....viene aperto, se si riferiscono ad un intero edificio diviso in porzioni materiali, un foglio portante la denominazione Foglio degli aggravati comuni a tutte le porzioni.....". (art. 2 L.R. 9/65)

² " Le iscrizioni tavolari degli aggravati che si riferiscono a più porzioni materiali di un edificio, escluse quelle dei diritti reali di garanzia, di usufrutto, di uso, di abitazione, di superficie, di enfiteusi e dei

agli aggravati riguardanti l'intero edificio diviso materialmente, anche gli aggravati riferiti a più porzioni materiali.

Con l'istituzione del foglio degli aggravati comuni a tutte o a più porzioni si era voluto evitare, usando le parole del Gabrielli *“..l'appesantimento che sarebbe derivato dalla necessità di segnalarli nel foglio degli aggravati proprio di ciascuna porzione”*.

La gestione informatizzata del Libro Fondiario, da un lato, ha permesso di superare i problemi di “appesantimento” e, dall'altro, ha fatto prevalere l'esigenza di rendere l'iscrizione di più immediata lettura collegandola allo specifico bene di riferimento.

L'appesantimento delle iscrizioni è stato superato con gli automatismi introdotti dall'art. 13 comma 8 del regolamento di esecuzione della legge regionale 14 agosto 1999 n. 4 ⁽³⁾.

Relativamente al collegamento delle iscrizioni al bene, già il manuale di caricamento ammetteva l'inserimento di *“un'iscrizione in relazione a più beni **soltanto** quando tutti i dati globali contenuti nel testo libero fossero ugualmente validi per tutti i beni interessati dall'iscrizione...”*, e disponeva che laddove alcuni di questi dati si riferissero ad alcuni soltanto dei beni *“l'iscrizione di regola dovesse essere caricata tante volte quanti erano i dati differenti contenuti nell'iscrizione”* e ciò *“per rispetto della regola che l'iscrizione dovesse essere formata il più possibile da dati strutturati e che l'uso del testo libero dovesse prevalentemente servire per contenere informazioni altrimenti non gestibili”*.

In sede di caricamento dei dati nella banca dati informatizzata si è, quindi, provveduto all'inserimento delle iscrizioni di servitù “puntando” le singole porzioni materiali gravate, con l'effetto di trasportare dal foglio A2 e dal foglio

provvedimenti cautelari ed esecutivi, sono eseguite in un foglio, da inserire dopo quello di consistenza, recante l'intestazione: Foglio degli aggravati comuni a più porzioni...” (art. 1 L.R. 8/77)

³ per il quale “l'iscrizione della servitù e le successive modifiche nel foglio degli aggravati, comporta l'automatica effettuazione della relativa evidenza nella sezione seconda del foglio di consistenza del fondo dominante, purché fondo dominante e fondo servente .. siano tenuti dallo stesso ufficio. Le iscrizioni di modifica della servitù, la sua cancellazione e le iscrizioni connesse vengono effettuate solamente nel foglio degli aggravati..”.

degli aggravati comuni nel foglio C della porzione materiale le iscrizioni gravanti la singola porzione e nel foglio degli aggravati comuni le iscrizioni gravanti le parti comuni a più porzioni materiali.

In particolare le iscrizioni di servitù contenute nel foglio degli aggravati comuni a carico sia di enti di singole porzioni materiali che di parti comuni a più porzioni sono state suddivise in più iscrizioni in ragione dell'ente gravato e le stesse sono state inserite nel foglio C di rispettiva competenza.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la metodologia seguita nel caricamento della banca dati debba essere adottata anche nell'odierna fase di gestione del Libro Fondiario informatizzato, anche per evitare di applicare modalità di iscrizione diverse (tra caricamento e gestione) alle medesime fattispecie (servitù a carico di parti comuni).

In particolare:

A). nel foglio C della porzione materiale:

devono iscriversi tutti gli aggravati riguardanti **la singola porzione materiale e/o enti della stessa**, specificando in tal caso l'ente gravato

B). nel foglio C comune:

* devono iscriversi le servitù gravanti **l'intera p.ed.** divisa materialmente, puntando la p.ed. e non le porzioni materiali

* devono iscriversi le servitù gravanti **le parti comuni a più porzioni materiali.**

In tal caso si devono:

- puntare le p.m. alle quali è comune l'ente gravato
- specificare nel testo libero l'ente gravato senza ripetere le p.m. alle quali è comune l'ente gravato
- inserire tante iscrizioni di servitù quante sono le parti comuni gravate
- per le parti comuni alle stesse porzioni inserire un'unica iscrizione

La singola parte comune, infatti, costituisce un autonomo fondo servente, al quale va riferita l'iscrizione di servitù.

L'apparente proliferazione di iscrizioni, così effettuate in base allo stesso titolo, si giustifica con l'esigenza di dare immediato riscontro dell'aggravato relativo ad un determinato ente e a una determinata porzione.

Esempio:

01/01/2009 – G.N. 1/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con veicoli a carico dell'andito comune di piano terra e
corridoio comune di primo piano

a carico p.ed. 100 P.M. 1, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 7

a favore p.ed. 100 P.M. 2

Contratto d.d. 01/01/2009

01/01/2009 – G.N. 1/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con veicoli a carico del cortile comune di piano terra

a carico p.ed. 100 P.M. 2, p.ed. 100 P.M. 3, p.ed. 100 P.M. 4

a favore p.ed. 100 P.M. 2

Contratto d.d. 01/01/2009

La dirigente

Dott.ssa Iole Manica