

denza dalle agevolazioni fiscali e tributarie, anche la grave sanzione della nullità dell'atto che ha posto in essere il frazionamento del compendio unico.

Mente tale conseguenza è espressamente prevista dalla legge, nulla si prevede relativamente alle conseguenze degli atti compiuti in assenza di trascrizione del vincolo. Si tratta pertanto di stabilire se trattasi di pubblicità costitutiva, senza la quale il negozio non produce effetti nemmeno tra le parti, oppure di pubblicità notizia, la cui omissione è irrilevante di fronte al rapporto giuridico. Se il vincolo di indivisibilità si ritiene nasca unitamente alla costituzione del compendio, la trascrizione del vincolo avrebbe il valore di pubblicità

notizia e pertanto, anche in mancanza di trascrizione del vincolo di indivisibilità, l'atto comportante il frazionamento del compendio unico potrebbe considerarsi nullo.

Ove invece si scelga una interpretazione più in linea con quanto sostenuto dalla dottrina tradizionale in tema di vincoli di indisponibilità, l'efficacia della trascrizione del vincolo potrebbe considerarsi costitutiva, attesa la grave sanzione della nullità che il legislatore riconnette alla violazione del predetto vincolo di indivisibilità con riferimento sia agli atti *inter vivos* che a quelli *mortis causa*.

CRISTINA PULIGHEDDU

Capitolo IV

Regime vincolistico delle terre percorse dal fuoco

Riferimenti normativi: art. 840 c.c.

Bibliografia: CAMPANILE T., CRIVELLARI F., GENGHINI L., *I diritti reali*, Padova, 2011, 18; GENGHINI L., *La forma degli atti notarili*, Padova, 2009, 356; PARENTE F., *Il regime vincolistico delle terre percorse dal fuoco*, in RN, 2002, I, 1394.

Sommario: 1. Regime vincolistico delle terre percorse dal fuoco.

1. Regime vincolistico delle terre percorse dal fuoco

La L. 21.11.2000, n. 353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi), come modificata dall'art. 4, 173° co., L. 24.12.2003, n. 350, detta un'articolata disciplina "finalizzata alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale quale bene insostituibile per la qualità della vita". La stessa legge dispone inoltre "che le disposizioni in essa contenute costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione" e che "Le regioni a statuto ordinario provvedono ad adeguare i rispettivi ordinamenti sulla base delle disposizioni di principio della presente legge entro e non

oltre un anno dalla entrata in vigore" mentre "le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano provvedono alle finalità di cui alla presente legge secondo quanto previsto dai rispettivi statuti speciali e dalle relative norme di attuazione".

Per incendio boschivo, secondo la definizione fornita dall'art. 2 dello stesso provvedimento normativo, deve intendersi "un fuoco con suscettività a espandersi su aree boscate, cespugliate o arborate, comprese eventuali strutture e infrastrutture antropizzate poste all'interno delle predette aree, oppure su terreni coltivati o incolti e pascoli limitrofi a dette aree".

La legge in commento si inserisce nel solco

tracciato dal R.D. 30.12.1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) e dalla L. 1.3.1975, n. 47, come modificata dal co. 1 *bis* del D.L. 30.8.1993, n. 332, e successivamente abrogata dalla L. 21.11.2001, n. 353, che sul presupposto della presunta dolosità dell'attività incendiaria finalizzata alla speculazione edilizia, introdusse il divieto di effettuare costruzioni di qualunque tipo in zone boschive danneggiate dal fuoco, la cui destinazione doveva rimanere, per almeno dieci anni, quella antecedente l'incendio. Nella medesima legge, inoltre, si comminava la sanzione della nullità agli atti di compravendita aventi ad oggetto terreni percorsi dal fuoco in cui non fosse richiamato il suddetto vincolo.

La L. 21.11.2001, n. 353, ha stabilito che "le zone boscate e i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni (limite questo certamente innalzabile dalle Regioni, n.d.r.)". L'unica deroga a tale divieto è ammessa per la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Si stabilisce inoltre, con riferimento ai terreni percorsi dal fuoco che:

- a) nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata per dieci anni ogni edificazione;
- b) è vietata per dieci anni, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data;
- c) è vietata per cinque anni l'attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale so-

stenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministero dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici;

d) limitatamente alle zone boscate, per dieci anni, sono vietati il pascolo e la caccia. Quanto all'aspetto negoziale si stabilisce, inoltre, in linea con la precedente legislazione, che "in tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulate nei quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma (cioè dall'incendio), deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto".

Tale ultima previsione, come ha chiarito la dottrina¹, non limita il potere di disposizione di tali aree, anche se la sua violazione può condizionare l'effettiva circolazione delle stesse, essendo prevista la nullità radicale dell'atto; la legge obbliga soltanto le parti ad inserire nell'atto il vincolo di cui sopra. Da taluno si è peraltro sostenuto che tale articolo non sia applicabile fintanto che ogni Comune non abbia predisposto l'apposito registro catastale delle zone percorse dal fuoco².

Come già sostenuto da condivisibile dottrina³, peraltro, la menzione circa l'avvenuto incendio, deve essere inserita, oltre che in tutte le compravendite, in ogni figura negoziale a titolo oneroso, idonea a determinare effetti di natura reale, quali ad esempio la permuta (art. 1552 c.c.), la *datio in solutum* (art. 1197 c.c.), la costituzione di rendita perpetua (art. 1861 c.c.), la costituzione di rendita vitalizia (art. 1872 c.c.) e il conferimento in società.

Deve invece ritenersi esclusa dall'applica-

¹ GENGHINI L., *La forma degli atti notarili*, Padova, 2009, 356.

² CAMPANILE T., CRIVELLARI F., GENGHINI L., *I diritti reali*, Padova, 2011, 18.

³ PARENTE F., *Il regime vincolistico delle terre percorse dal fuoco*, in RN, 2002, I, 1394.

zione della presente normativa la donazione. Quanto alla divisione, l'applicabilità o meno della disciplina è connessa alla natura, dichiarativa ovvero, secondo la dottrina

più recente costitutiva, che le si intenda riconoscere.

VINCENZO VACIRCA

Norma di riferimento: art. 841 c.c. **Chiusura del fondo**

841

Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo.

Capitolo I Chiusura del fondo

Riferimenti normativi: art. 841 c.c.

Bibliografia: COSTANTINO M., *Sub art. 841 c.c.*, in *Comm. Gabrielli, Della Proprietà*, a cura di Jannarelli A., Macario F., Torino, 2012, 467 ss.; DE MARTINO F., *Beni in generale. Proprietà*, in *Comm. Scialoja, Branca*, Bologna-Roma, 1962; MARTINO F., *Della Proprietà*, IV, in *Comm. Scialoja, Branca*, 1976, 191 ss.

Sommario: 1. La facoltà di chiudere il fondo. 2. La responsabilità civile.

1. La facoltà di chiudere il fondo

La norma riconosce al proprietario¹ di "chiudere in qualunque tempo il fondo", nel rispetto dei limiti imposti *ex lege* (divieto di compiere atti emulativi, dei confini. ecc.)². Questo potere volto a far valere il c.d. *ius excludendi alios*, che costituisce contenuto tipico del diritto dominicale, subisce anche limiti di carattere amministrativo in funzio-

ne di superiori interessi pubblici³ volti a sacrificare gli interessi dei privati⁴.

Pertanto, nella facoltà del proprietario rientra non solo la possibilità di chiudere il proprio fondo, ma anche quella di sostituire la recinzione preesistente con una nuova e diversa, sempre nel rispetto delle norme urbanistiche che impongono determinate modalità di costruzione di siffatta opera.

¹ Tale diritto/facoltà spetta anche all'usufruttuario, all'enfiteuta e al superficiario sempre che ciò non alteri la destinazione del bene, da una parte, e che non vengano lesi i diritti del proprietario, dall'altra. Cfr. DE MARTINO F., *Della Proprietà*, IV, in *Comm. Scialoja, Branca*, 1976, 191 ss.; T.A.R. Piemonte, Torino, 10.5.2012, n. 532, in *Massima redazionale*, 2012.

² Al rispetto delle distanze dal confine si ricollega poi la possibile richiesta di comunione del muro (artt. 873 ss. c.c.).

³ Non è considerato di interesse pubblico di rilevanza tale da sacrificare il diritto di proprietà del ricorrente la necessità di evitare "l'accorpamento" tra aree a diversa destinazione urbanistica (residenziale ed agricola) posto che l'innalzamento della recinzione non è in grado, di per sé, di incidere sulle diverse destinazioni dei fondi che vengono circoscritti, ma si limita solo a dare corretta attuazione al diritto del proprietario di chiudere il fondo (C. St., Sez. V, 15.10.2003, n. 6293, in *Cl*, 2003, 12, 110; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. II, 11.9.2009, n. 4935, in *Massima redazionale*, 2019; T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, 22.2.2006, n. 572, in *Massima redazionale*, 2005).

⁴ T.A.R. Lombardia, Brescia, 5.2.2008, n. 40, in *FATAR*, 2008, 2, 398.